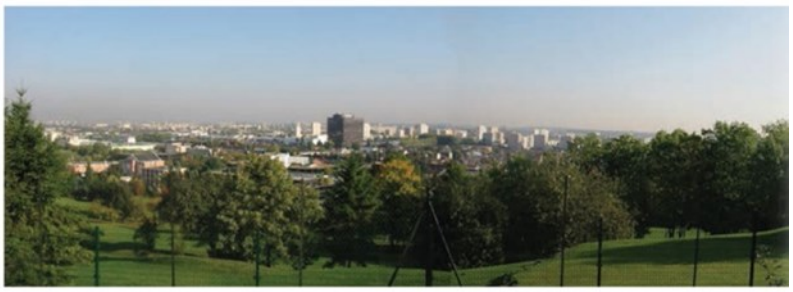
PLU approuvé le 19 novembre 2015
Modifié le 20 juin 2017, le 3 juillet 2018, le 16 avril 2019, le 25 juin 2019 et le 9 juin 2020
Mis en compatibilité le 20 juin 2018.



PLU

Plan Local d'Urbanisme
Ville de Rosny-sous-Bois
DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

4.1. REGLEMENT GENERAL
(HORS SECTEURS PATRIMONIAUX ET BATIMENTS REMARQUABLES)

Modification n° 5.

11, boulevard du Mont d'Est - CS 60027 - 93 192 Noisy-le-Grand Cedex - 01 41 70 39 10
Retrouvez-nous sur grandparisgrandest.fr

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES **2**

Point 1 – Champ d'application *3*

Point 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relative à l'occupation des sols *3*

Point 3 – Division du territoire en zones *4*

Point 4 – Adaptations mineures *5*

Point 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement *5*

Point 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans *5*

Point 7 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions *5*

Point 8 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts *6*

Point 9 – Site Natura 2000 *6*

Point 10 – Espaces boisés classés *6*

Point 11 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages *7*

Point 12 – Dispositions générales concernant l'application du règlement au cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments *7*

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **8**

Règlement de la zone UA *9*

Règlement de la zone UB *44*

Règlement de la zone UC *72*

Règlement de la zone UD *98*

Règlement de la zone UF *126*

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **156**

Règlement de la zone N *157*

TITRE IV – ANNEXES 175

Lexique *176*

Liste des arbres remarquables, identifiés au titre de l'article L123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme *181*

Modification n° 5 - 9 juin 2020

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Modification n° 5 - 9 juin 2020

Point 1 – Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Rosny-sous-Bois.

Point 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, etc.

3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527, du 8 décembre 2005, modifié par l'article 240 de la loi n° 2010-788, 12 juillet. 2010, restent applicables. Restent également applicables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont l'autorisation a été délivrée depuis plus de 10 ans, et qui ne sont pas devenues caduques.

4 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Les servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Préemption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

5 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6 – Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

7 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques de transport ou de distribution les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, modifiées par les décrets n° 2003-425 du 11 mai 2003, n°2011-1241 du 5 octobre 2011 et n°2012-970 du 20 août 2012.

8 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 28 juin 2007
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :

  - " 1° *dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;*
  - *2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,*
  - *3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code,*
  - *4° dans les jeunes bois de moins de vingt ans, sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6, ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes* ».

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil :

  - Article 682 du code civil : " *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante ; soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* "

Point 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines et zones naturelles et forestières.

Une sectorisation particulière complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

- **Les zones urbaines, dites zones U**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U" et se répartissent comme suit : **zones UA, UB, UC, UD et UF.**

Les dispositions du titre II du présent **Tome 1 du règlement** s'appliquent à ces zones urbaines, à l'exception des secteurs patrimoniaux et bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

Les dispositions du titre II du **Tome 2 du règlement** s'appliquent aux secteurs patrimoniaux et bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, situés dans les **zones UA, UB et UD**.

- **Les zones naturelles et forestières, dites zone N**

Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent à la **zone N et ses secteurs.**

Point 4 – Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Point 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

Point 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU et les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Point 7 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Point 8 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt

Modification n° 5 - 9 juin 2020

général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames couleur et formes à déterminer dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

La superficie du terrain inscrite en emplacement réservé est déduite de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Point 9 – Site Natura 2000

Les documents de planification, programmes ou projets, ainsi que les manifestations ou interventions dans le milieu naturel, dans ou hors site Natura 2000, qu'ils soient portés par l'État, les collectivités locales, les établissements publics ou les acteurs privés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences dès lors qu'ils sont susceptibles d'avoir un impact notable sur les habitats ou les espèces d'intérêt communautaire d'un site Natura 2000 et qu'ils figurent sur :

- la liste nationale établie par le **décret n°2012-365 du 9 avril 2010** relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000,

- ou sur une des deux listes définie par :

  - l'**arrêté préfectoral n°2011-2142** fixant la liste prévue au 2° du III de l'article L.414-4 du code de l'environnement des documents de planification, programmes ou projet ainsi que des manifestations et interventions soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000 dans le département de la Seine-Saint-Denis,
  - l'**arrêté préfectoral n°2013-2281** fixant la liste prévue au IV de l'article L.414-4 du code de l'environnement des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions ne relevant pas d'un régime administratif d'autorisation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 et soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000 dans le département de la Seine-Saint-Denis.

Point 10 – Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier livre III du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Point 11 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : **cœurs d'ilots, espaces paysagers, squares, arbres remarquables, alignements d'arbres, éléments de patrimoine**

identifiés (bâtiments remarquables, secteurs architecturaux, secteurs urbains et paysagers, éléments bâtis repérés, éléments bâtis non repérés, clôture ou élément de clôture de qualité), identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Point 12 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UA

La **zone UA** correspond au centre-ville élargi de la commune et les secteurs de renouvellement urbain à vocation mixte. Elle comprend **six secteurs :**

- le **secteur UAa**, dédié au secteur Brément, situé au nord de la commune,
- le **secteur UAb,** spécifique au quartier Casanova,
- le **secteur UAc**, qui couvre les abords de la rue Missak Manouchian,
-le **secteur UAd** correspondant à la partie sud de l'avenue du Général De Gaulle, composé de l'ilot Garnier faisant face à l'église et à la place Sainte- Geneviève,
-le **secteur UAr1**, dédié au quartier Coteaux-Beauclair et à l'îlot Louise Michel
- le **secteur UAr2**, spécifique à la ZAC de la Mare Huguet. Il comprend un **sous-secteur UAr2a**, qui se distingue du reste du secteur seulement par la règle de hauteur.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA s'appliquent à l'ensemble de la zone et de ses secteurs, **à l'exception des bâtiments remarquables et des secteurs patrimoniaux**, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, au sein desquels s'applique le tome 2 du règlement.

Sur les périmètres faisant l'objet des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) " Trame verte ", " Secteur Nord " et " Développement des quartiers mixtes "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Rosny-sous-Bois.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- *Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.*

- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.*

- *Des risques liés aux lignes électriques haute tension, au transport de matières dangereuses par voies routières et ferrées (ligne Paris Gare de l'Est/ Troyes et ligne de la Grande Ceinture sud), ainsi que par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU),*

- *Le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU,*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations ; l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants un risque de nuisances liées aux phénomènes hydrologiques.

Il lui est préconisé de prendre les dispositions utiles en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias).

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est recommandé de se référer au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.

Article UA 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie, **dans les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr1 et UAr2.**
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les campings de toute nature et terrains de stationnement de caravane.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toutes natures, sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des **espaces paysagers, squares et cœurs d'ilot** identifiés, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UA 2.3.
- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans un rayon de 1 mètre calculé à l'aplomb du houppier des **arbres remarquables** identifiés.

1.3 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le périmètre en attente de projet d'aménagement global, identifié au plan de zonage, au titre de l'article L.123-2.a du code de l'urbanisme

Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions de plus de 10m^2 de surface de plancher.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées à l'industrie, l'artisanat, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que :
    - elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
    - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
    - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
    - et, **dans la zone UA, à l'exclusion de ses secteurs,** pour les seules constructions destinées à l'industrie, que leur surface de plancher n'excède pas 250m^2.

- Les entrepôts, à condition :

  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher existante ou à créer sur le terrain,
  - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Les aménagements ferroviaires, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

  La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV), à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.

2.2 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les périmètres de servitude de mixité identifiée au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du code de l'urbanisme.

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que le programme réalisé sur l'ensemble du périmètre de la servitude de mixité comporte **30% minimum** de logements financés par un prêt aidé de l'Etat :

  - cette disposition ne s'applique pas aux résidences pour personnes âgées.

2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

- Au sein des **espaces paysagers** et des **squares** identifiés, sont seuls admis :

  - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
  - les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol,

- Au sein des **cœurs d'ilot** identifiés, sont seuls admis :

  - les extensions des constructions existantes, dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire,
  - les abris de jardin dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol,
  - les piscines sous condition que leurs éléments techniques soient intégrés dans le volume des piscines.
  - Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

2.4 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein du périmètre en attente de projet d'aménagement global, identifié au plan de zonage, au titre de l'article L.123-2.a du code de l'urbanisme.

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés, dans la limite de 10m^2 de surface de plancher supplémentaire.

2.5 En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.4, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation.

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- L'accès doit se faire directement par façade sur rue, par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

- Les accès desservant une ou plusieurs constructions nouvelles doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages et avoir une largeur au moins égale à :
  - 2,50m pour les accès d'une longueur inférieure à 50m,
  - 3,50m pour les autres accès.

- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon que soit réservée une aire horizontale de 4m de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- Les aménagements, les extensions de moins de 30% de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.

3.2 Voirie

3.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de ramassage des déchets,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
  - permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions applicables aux voies nouvelles

- **A l'exception du « *Parc habité* » inscrit à l'OAP secteur Saussaie-Beauclair**, les voies nouvelles doivent avoir une emprise au moins égale à 8m de largeur et permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes par la création de trottoirs.

- Toutefois, l'emprise peut être inférieure, à condition :

  - Que la voie ait une largeur au moins égale à 3,5m :
    - s'il s'agit d'une voie secondaire, par rapport à une voie comportant une emprise au moins égale à 8m,
    - et s'il ne s'agit pas d'une impasse.

  - Que la voie ait une largeur au moins égale à 2,5m :
    - si la voie a une longueur inférieure à 50m,
    - si elle ne dessert pas plus de 10 constructions,
    - et si l'accès satisfait aux exigences de sécurité.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que :

  - les véhicules légers puissent aisément faire demi-tour sur les voies d'une longueur inférieure à 50m,
  - l'ensemble des véhicules puisse aisément faire demi-tour sur les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50m.

- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50m, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionné et conforme aux prescriptions des services compétents.

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain.

- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.

- Toutes précautions doivent être prises :

  - pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
  - pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

4.2.2 Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et si nécessaire, un cuvelage étanche doit être prévu.

- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial ; directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

4.2.3 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

- Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage et déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.2.4 Eaux pluviales

- Le débit de rejet est limité conformément au zonage d'assainissement de Rosny-sous-Bois ainsi qu'au zonage départemental et, au minimum, pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est :

  - supérieure à 1 000m², le débit de rejet ne pourra excéder 10ℓ/s/ha,
    - pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1 000m², l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Le débit des eaux pluviales à évacuer doit être réduit et ralenti en privilégiant le ruissellement de surface.
  - inférieure à 1 000m², les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales à travers un traitement végétal de la parcelle voire la recherche de revêtement visant à diminuer le ruissellement et garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

- Lorsqu'elle est admise par le zonage d'assainissement, l'infiltration des eaux dans le sol doit être privilégiée.

- Les techniques de stockage doivent être réalisées à ciel ouvert, faiblement décaissées, esthétiques, paysagères et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'une toiture terrasse réservoir, d'un parking inondable, d'une zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, de fossé drainant d'infiltration.

- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maitrise du ruissellement.

4.2.5 Réseaux électriques et télécommunications

- La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...), ainsi que les raccordements, doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains

- **Sans objet**

N.B : Dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1Définitions et précisions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

  - *la limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc etc.) ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.*
  - *et la limite interne d'un emplacement réservé.*

- Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis…
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs :

  - *les débords de balcons des étages de 1,50 m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.*
  - *toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, loggias et de terrasses.*

De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

6.2 Dispositions générales

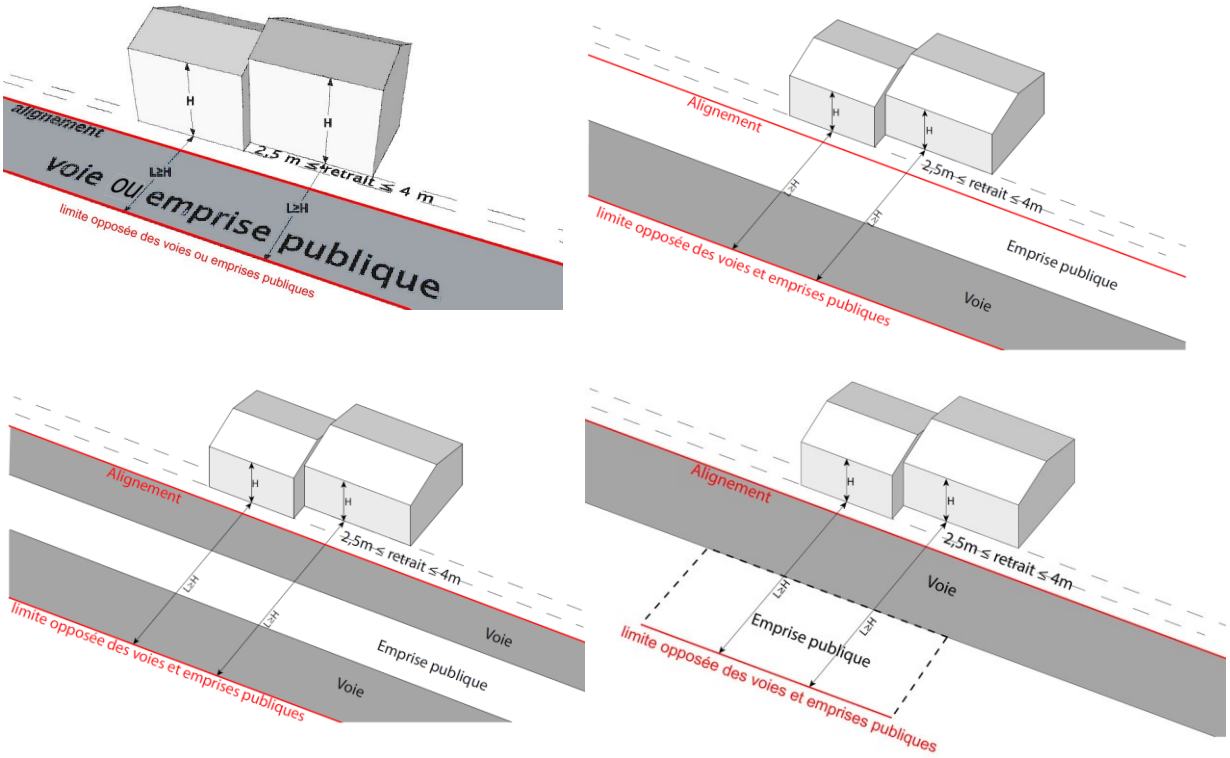
6.2.1 Dans la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr1 et UAr2

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait, parallèle à l'alignement, compris entre 2,5 et 4m maximum de l'alignement.

- Une implantation à l'alignement est toutefois admise pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial, le long des **linéaires commerciaux** identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme :

- Et, dans tous les cas, les constructions doivent respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (**L≥H**).

· Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.



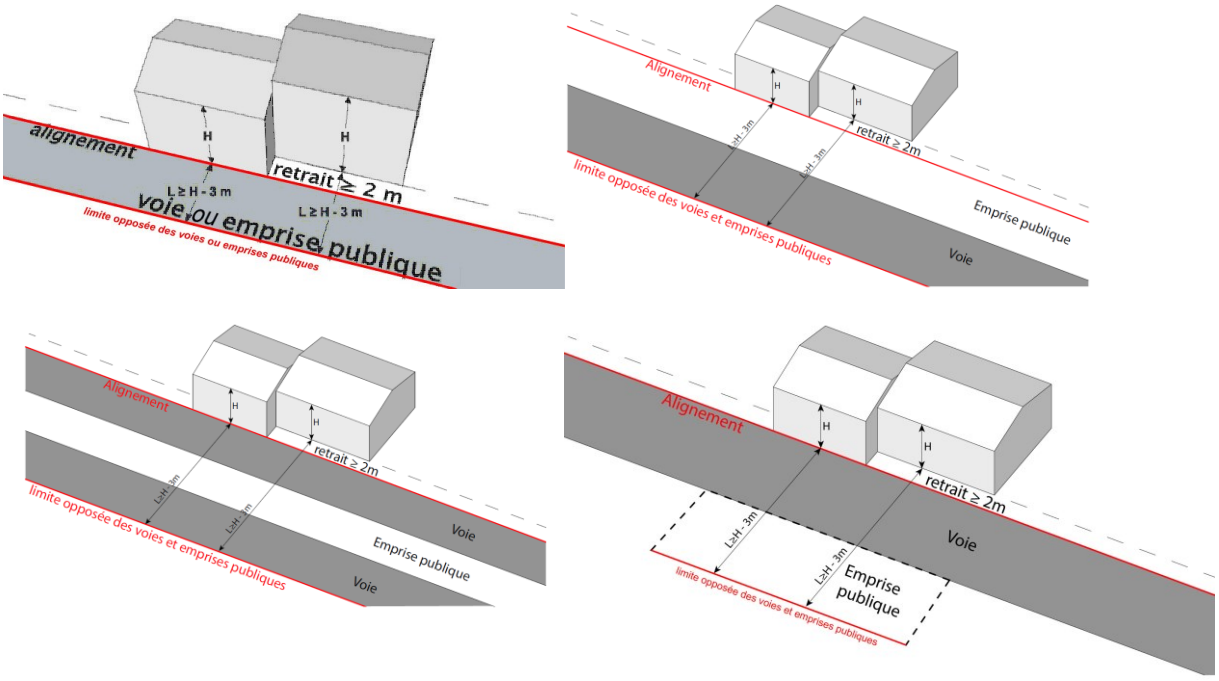
6.2.2 Dans les secteurs UAa, UAb et UAc

- Les constructions doivent :

  - Etre implantées à l'alignement, ou en retrait de 2m minimum de l'alignement,

  - Et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins trois mètres (**L≥H-3m**).

  Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.



6.2.3 Dans le seul secteur UAd

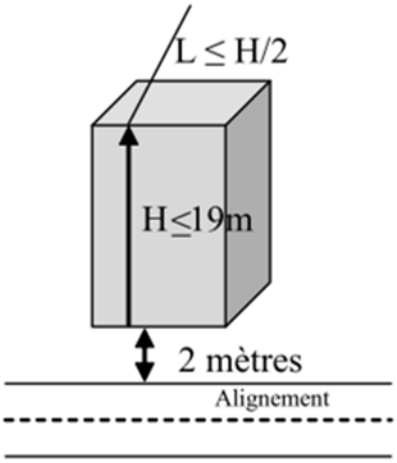
Le nu des façades de toute construction doit être implanté :

- à la limite qui s'y substitue (filet **bleu**).

Le nu des façades des constructions implantées au droit des voies bordées par un filet **jaune,** doit être implanté avec un retrait d'au moins 2m compté à partir de l'alignement et de manière parallèle à celui-ci.

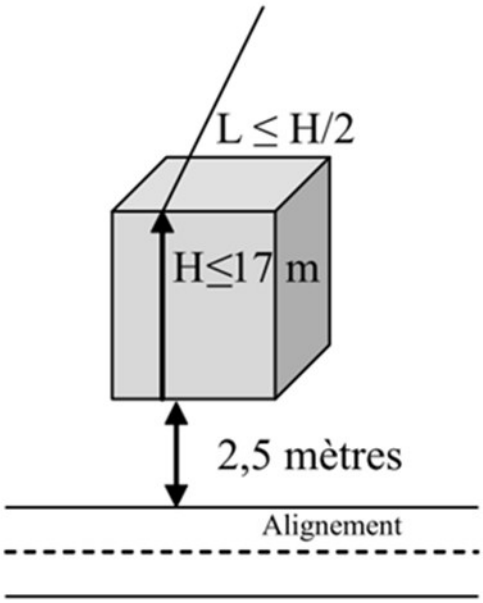
Modification n° 5 - 9 juin 2020

Pour les voies bordées par un filet jaune :
H 19 mètres au droit du retrait
puis L≤H/2 au delà de 19 mètres de hauteur



Le nu des façades des constructions implantées au droit des voies bordées par un filet **vert clair,** doit être implanté avec un retrait d'au moins 2,50m compté à partir de l'alignement et de manière parallèle à celui-ci.

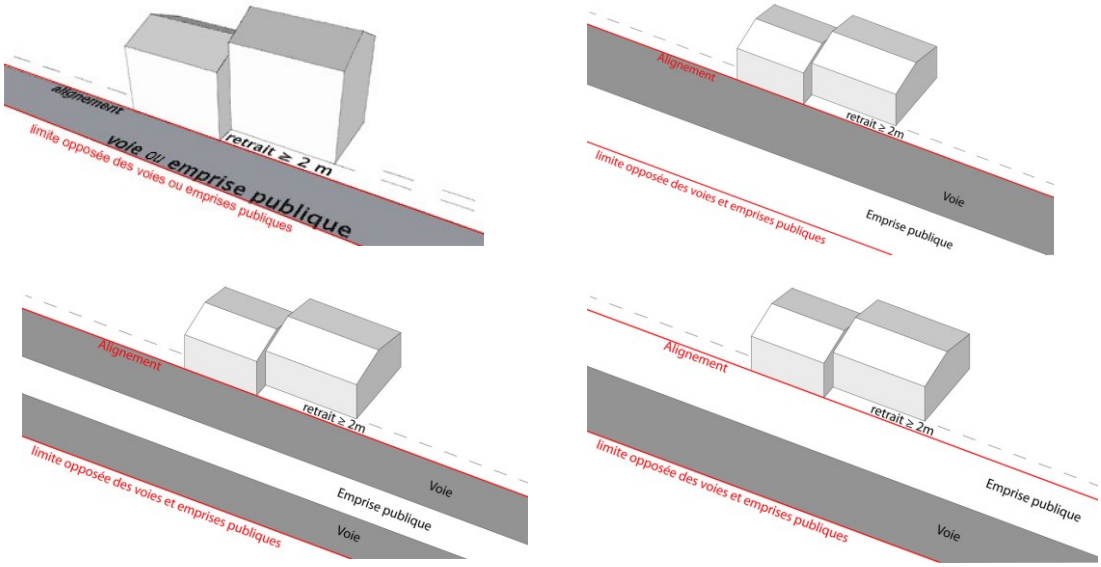
Pour les voies bordées par un filet vert clair : H 17 mètres au droit du retrait puis L ≤ H/2 au delà de 17 mètres de hauteur



Une implantation à l'alignement est toutefois admise pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial, le long des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme.

6.2.4 Dans le seul secteur UAr1

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 2m minimum de l'alignement.



Modification n° 5 - 9 juin 2020

6.2.5 Dans le seul secteur UAr2

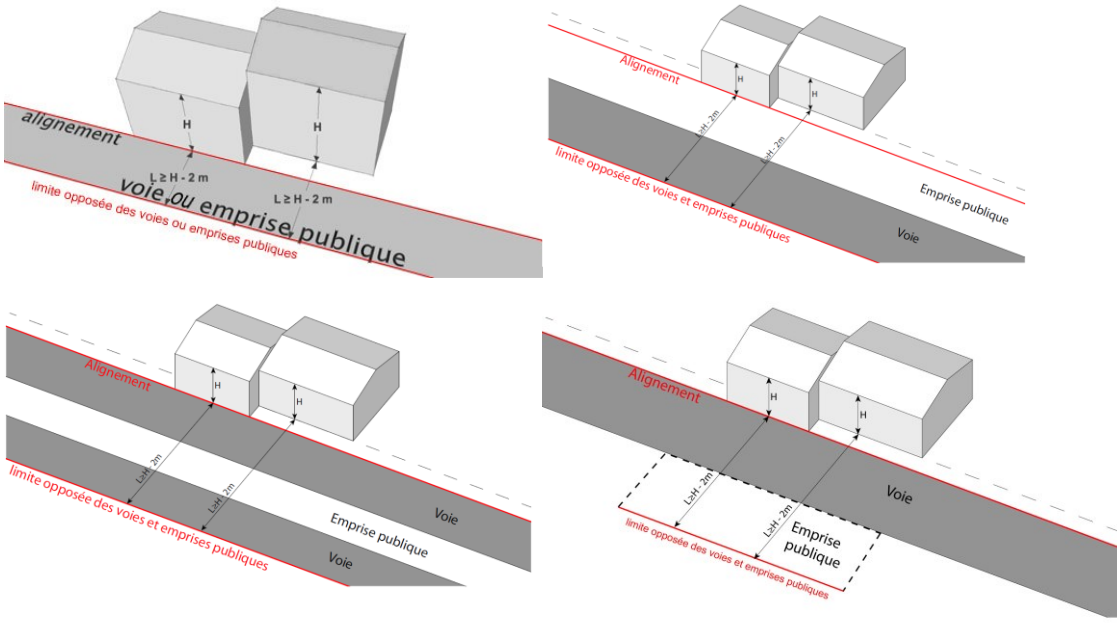
- Les constructions doivent :

  - Etre implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement,

  - Et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins 2m (L≥H-2m).

    Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

    Par exception aux dispositions de l'article 6.1, des saillies (débords de balcons des étages de 1,5m maximum, auvents, corniches, marquises, débords de toiture, etc.) peuvent être édifiées en surplomb des voies et/ou des emprises publiques.



6.3 Dispositions particulières

6.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

- Des saillies d'un maximum de 0,30m, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 6.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

6.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 6.2.

- Les extensions et surélévations des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher, sans création d'une nouvelle construction principale, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être édifiées :

  - dans le respect des règles définies à l'article 6.2,

- ou dans le prolongement latéral/vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 6.2.

6.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs :
  - *Les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.*

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Principes d'implantation des constructions

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues
  - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

b.1. <u>Dans la zone UA et ses secteurs, à l'exclusion des secteurs UAa et UAr1</u>

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

- Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à **3m** hors tout peuvent être implantées :
  - sur la limite séparative de fond de terrain, sans création de vues,
  - ou en retrait de la limite séparative de fond de terrain, si la ou les façades en limite séparative présentent des vues, à condition de respecter la disposition suivante :
    - la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H), avec un minimum de **2,5m**.

b.2. <u>Dans les seuls secteurs UAa et UAr1</u>

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur la limite séparative de fond de terrain, sans création de vues
  - ou en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

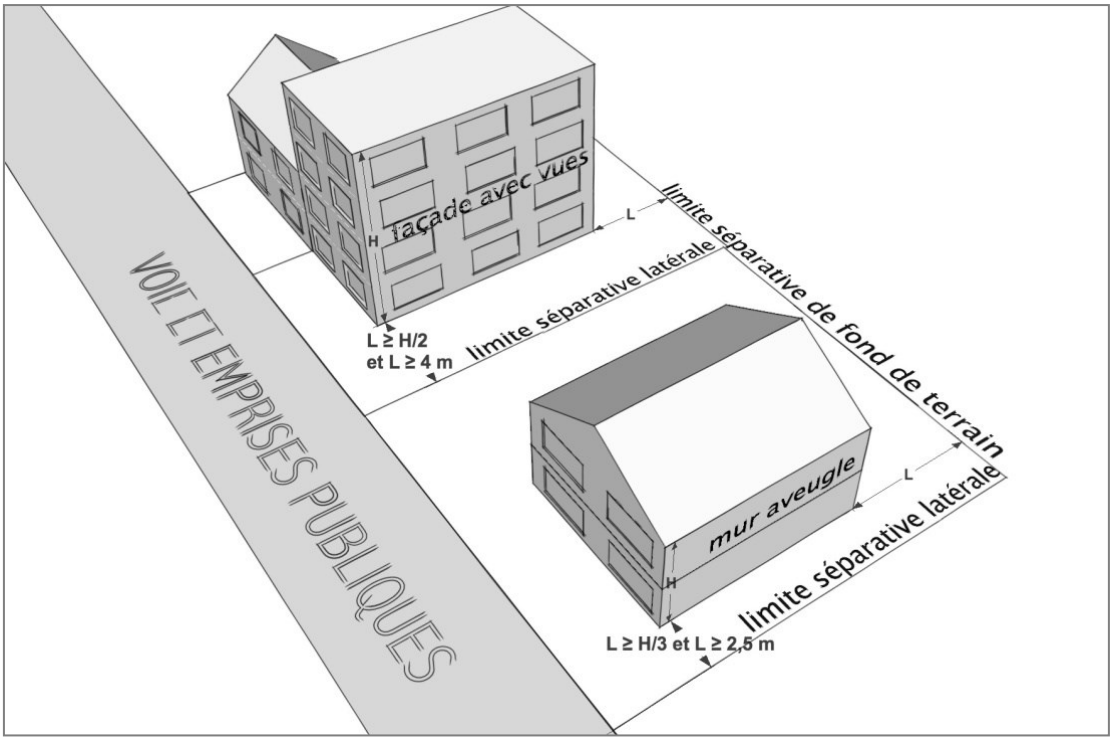
7.2.2 Modalités de calcul du retrait

a. Dans la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa, UAb, UAc, UAr1, UAr2,

- En cas de retrait par rapport à la limite séparative latérale, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

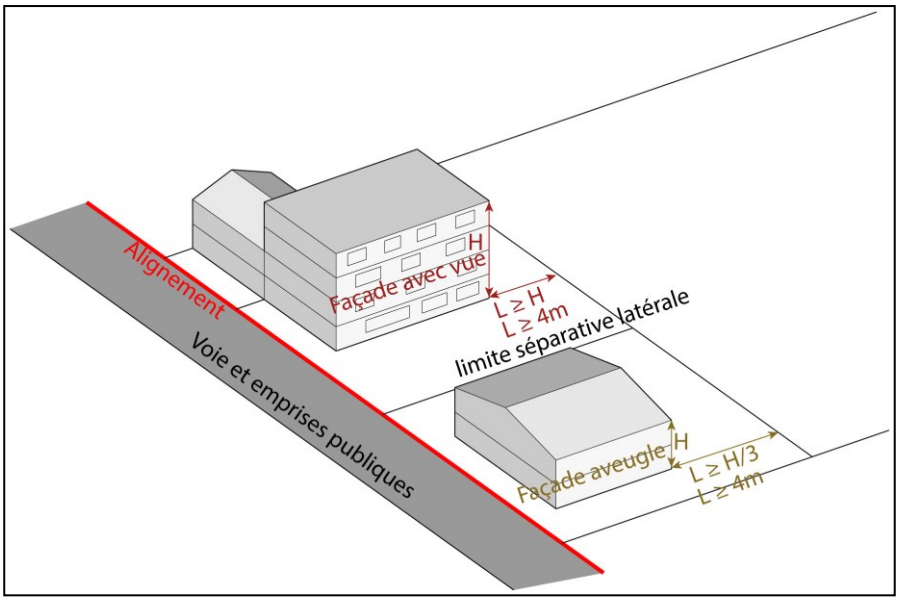
  - La moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/2**), avec un minimum de 4m, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,

  - Au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/3**), avec un minimum de 2,5m minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.



- En cas de retrait par rapport à la limite séparative de fond de terrain, le retrait doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (L ≥ H), avec un minimum de 4 m, lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (L ≥ H/2), avec un minimum de 4m de la limite séparative de fond de terrain, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle, comportant éventuellement des parties translucides ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au dessus du plancher.

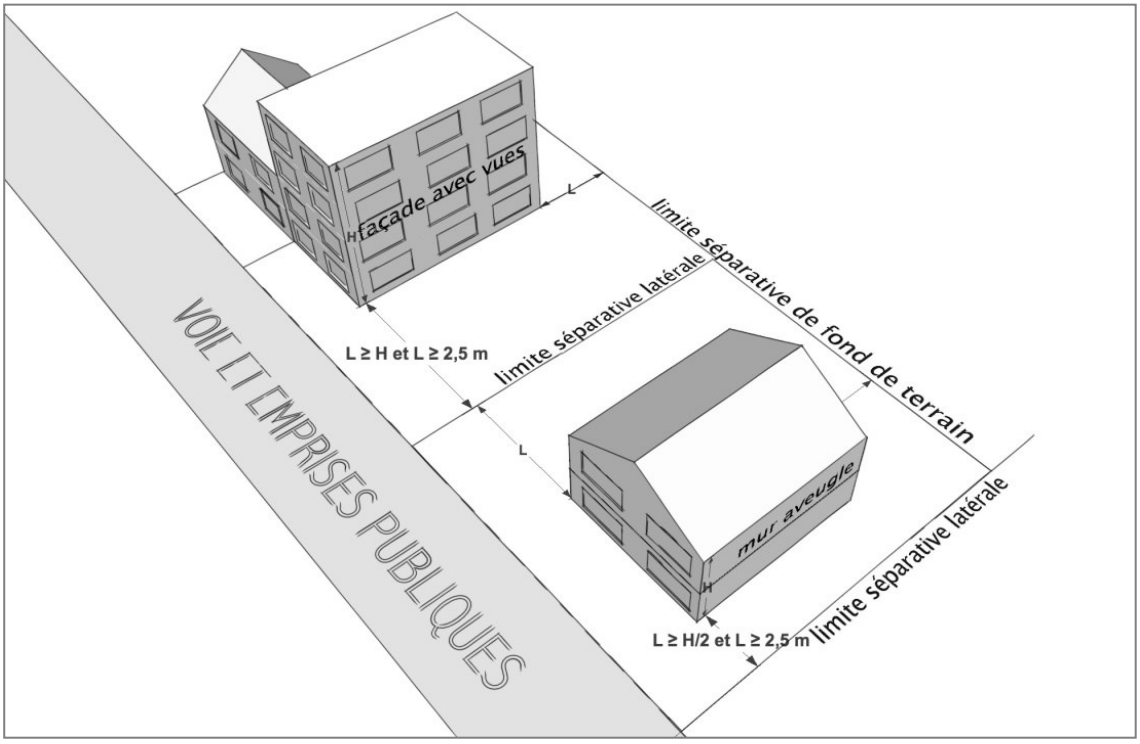


b. Dans les seuls secteurs UAa, UAb et UAc

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

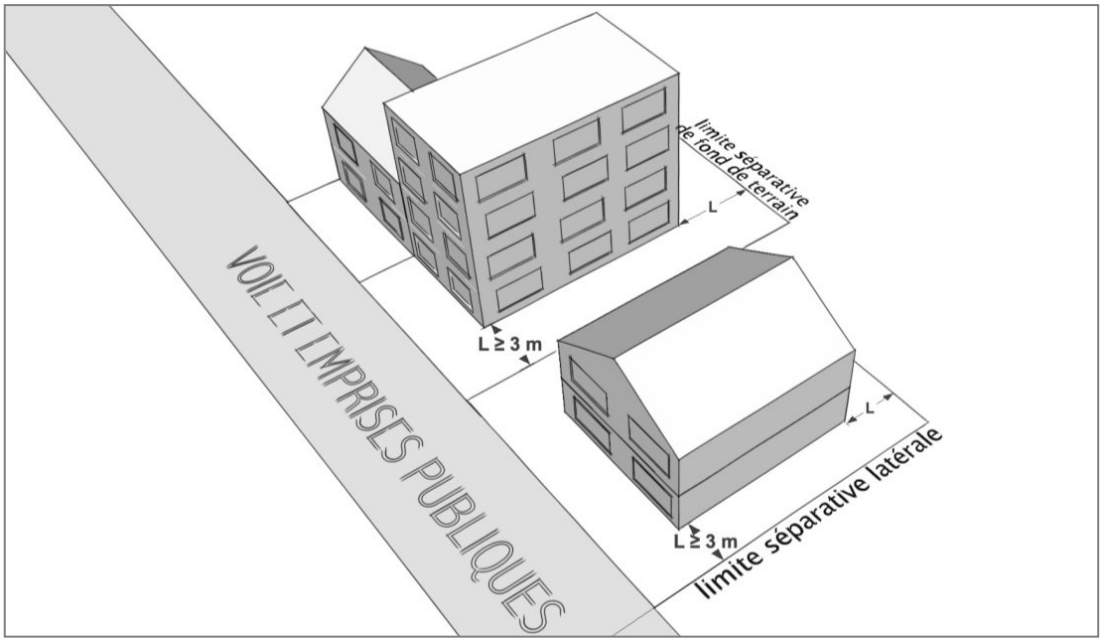
  - La différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H**), avec un minimum de 2,5m, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,

  - La moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) ; soit (**L≥H/2**), avec un minimum de 2,5m de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.



c. Dans le seul secteur UAr1

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à 3m de la limite séparative.



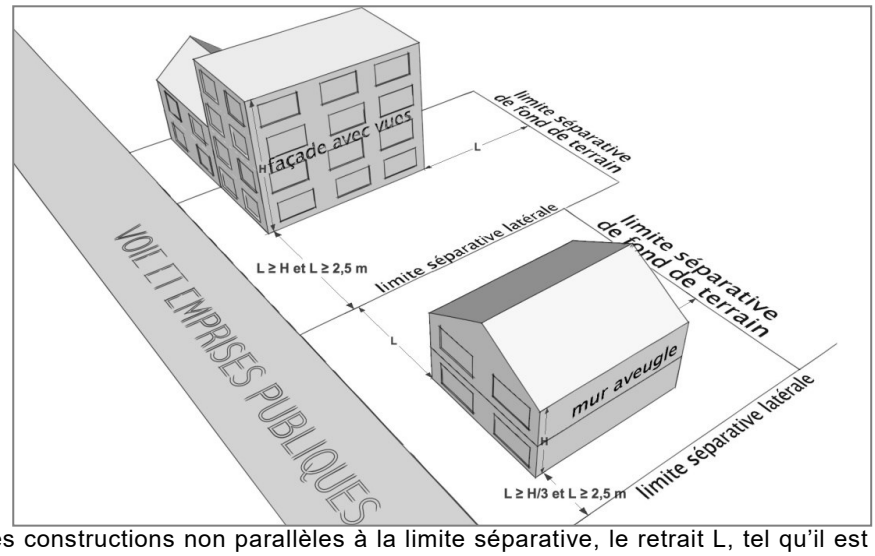
d. Dans le seul secteur UAr2

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

  · La différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H**), avec un minimum de 2,5m, **lorsqu'elle comporte des baies principales.**

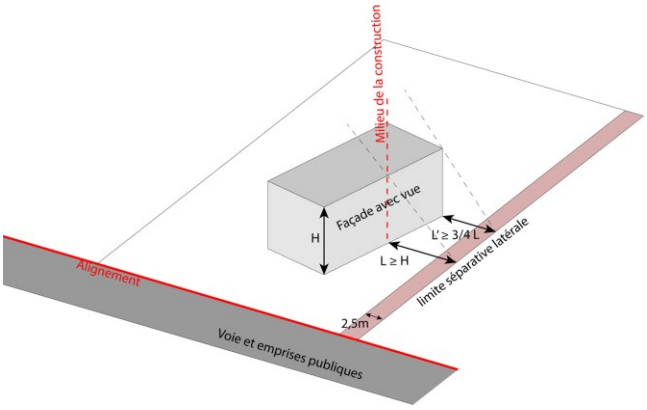
  · Au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/3**), avec un minimum de 2,5m minimum de la limite séparative :

    - **lorsqu'elle est constituée de baies secondaires ou, au rez-de-chaussée, d'un accès donnant sur un dégagement**
    - **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle** comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.



En outre, pour les constructions non parallèles à la limite séparative, le retrait L, tel qu'il est prévu à l'alinéa précédent, est calculé au milieu de la longueur de la construction, sachant que la distance minimale de la construction à la limite séparative L' doit être au moins égale aux ¾ de la distance L (L' ≥ ¾ L) avec un retrait minimum de 2,5 mètres.

Pour rappel : conformément à l'article 7.1, les débords des balcons des étages de 1,5m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.



7.3 Dispositions particulières

7.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

- Des saillies d'un maximum de 0,30m, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

7.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 7.2.

- Les surélévations et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher, sans création d'une nouvelle construction principale ni de vues supplémentaires, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées:

  - dans le respect des règles définies à l'article 7.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 7.2.

7.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limités séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

- *La lettre L représente la distance horizontale minimale entre tous points de façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, comptée depuis le parement extérieur des murs ou s'ils existent, depuis les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies ;*

- *Les constructions comptant deux façades, à face à face, en forme de « U », équivalent à une seule et même construction ;*

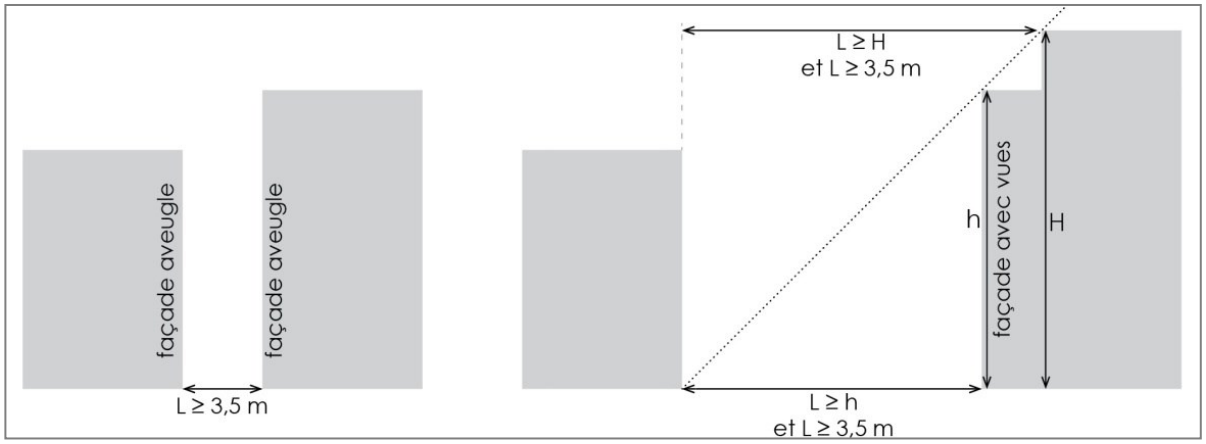
- *En outre, ne sont pas réputés contigus et donc considérés comme distincts (et soumis au présent article) deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, auvent ou un passage même couvert.*

8.2 Dispositions générales

8.2.1 Dans la zone UA et ses secteurs, à l'exclusion des seuls secteurs UAr1 et UAr2

- La distance L entre tous points de façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale :

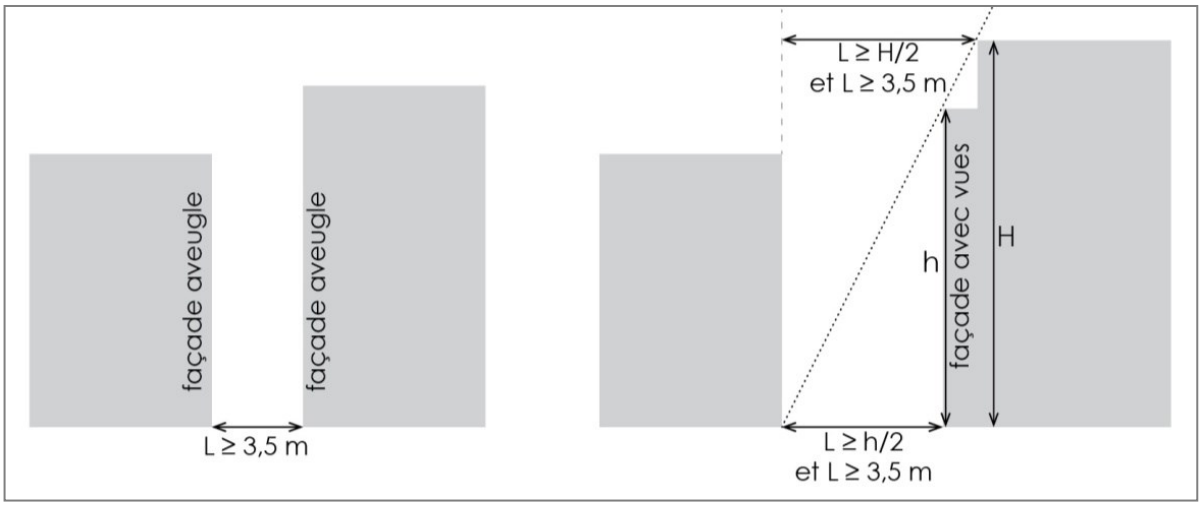
  - à 3,5m, entre façades aveugles,
  - à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5m, **dans les autres cas**.



8.2.2 Dans le seul secteur UAr1

- La distance (L), comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale :

  - à 3,5 mètres, entre façades aveugles,
  - à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres, **dans les autres cas**.



8.2.3 Dans le seul secteur UAr2

- Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance « L » telle que les baies ne soient pas masquées par une partie de construction, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de :

  - 45° au dessus du plan horizontal, avec un minimum de 3,50m en tout point de la façade pour les baies principales,
  - et 60° au dessus du plan horizontal, avec un minimum de 3,50m en tout point de la façade pour les baies secondaires.

- Pour les constructions dont, tout ou partie des façades ne sont pas implantées parallèlement entre elles : 50% au maximum de la longueur de façade peut être implantée avec une distance «L_0» de tout point des éléments de façade au point le plus proche des façades des autres constructions, comptée horizontalement, au moins égale aux trois quarts de la distance « L » ($L_0 \geq 3/4$ L).

8.3 Dispositions particulières

8.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

- Une implantation différente de celle définie à l'article 8.2 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

8.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 8.2.

- Les surélévations et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher, sans création d'une nouvelle construction principale, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :

  - dans le respect des règles définies à l'article 8.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 8.2.

8.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA 9 – Emprise au sol

- **Non réglementé**

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

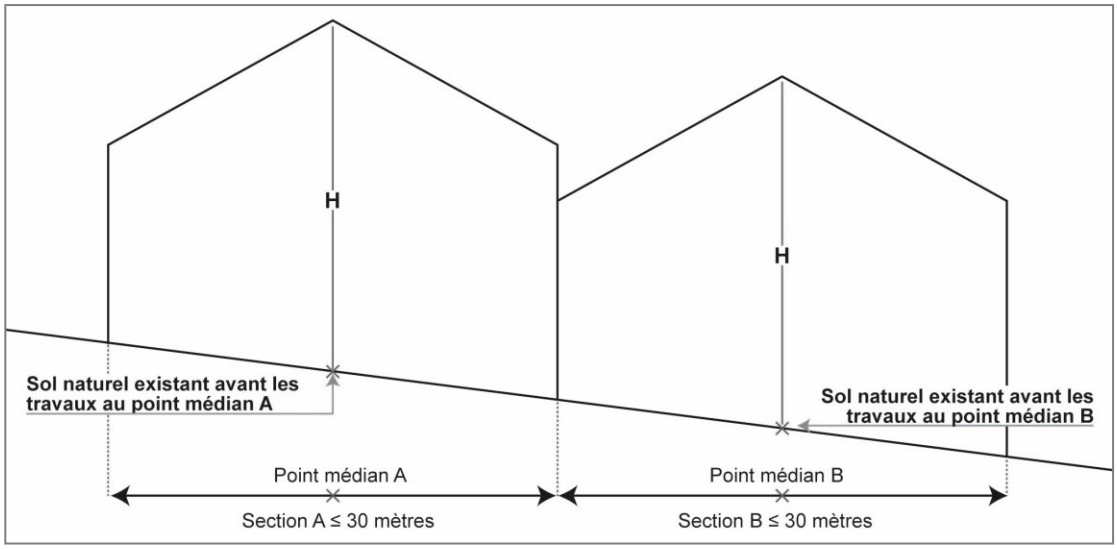
10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

- *La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux et jusqu'au :*

  - *faîtage pour les toitures en pente,*
  - *sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.*

- *Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.*

- *Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30m maximum chacune. La hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section de bâtiment.*



Modification n° 5 - 9 juin 2020

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UA, à l'exclusion des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr1 et UAr2

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **23m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère et **7 niveaux** : cinq étages sur rez-de-chaussée + un niveau d'attique ou de comble (R+5+A ou R+5+C) :

  - le niveau en attique doit être en retrait de 2m minimum de la façade sur rue et sa surface de plancher de doit pas être supérieure à 60% de celle du niveau le plus grand de la construction.

10.2.2 Dans le seul secteur UAa

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

  - La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point **28m** au faitage ou au sommet de l'acrotère et 9 niveaux (R+8).

  - Pour les seules constructions destinées à l'hébergement hôtelier, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder **34m** au faitage ou au sommet de l'acrotère et 11 niveaux (R+10).

  - En cas de mixité de destination dans la construction à édifier, la règle la plus contraignante sera appliquée.

10.2.3 Dans le seul secteur UAb

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **19m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère et **6 niveaux** (R+5).

10.2.4 Dans le seul secteur UAc

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **16m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère et **5 niveaux** (R+4).

10.2.5 Dans le seul secteur UAd,

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **23m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère et **7 niveaux** (R+6).

10.2.6 Dans le seul secteur UAr1

- La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

10.2.7 Dans le seul secteur UAr2

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

  - dans le secteur UAr2, à l'exclusion du sous-secteur UAr2a, **23m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère et 7 niveaux (R+6),
  - dans le seul sous-secteur UAr2a, **26m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère et 8 niveaux (R+7)

- Dans le cas où la construction atteint le nombre maximum de niveau, il sera exigé que le dernier niveau soit traité en attique.

Ce ou ces niveaux doivent avoir une surface de plancher inférieure d'au moins 20% à la surface de plancher du niveau R+3.

10.3 Dispositions particulières

10.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

10.3.2 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA 11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier / modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites / paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :
    - L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.
    - Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques issus de ressources locales et de filières durables.
- Les bâtiments et les accès voiture doivent être adaptés au sol et conçus au plus près du nivellement existant.

11.2 Façades et aspect extérieur

11.2.1 Dans la zone UA et ses secteurs

- Les différentes façades de constructions principales et annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
    - Les murs aveugles ou comportant peu d'ouvertures, édifiés en retrait des limites séparatives, et ceux limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public doivent être traités comme une façade principale.
- Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies, et l'usage du bois sont à privilégier.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
    - Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

11.2.2 En sus des dispositions de l'article 11.2.1, dans la zone UA, à l'exception du secteur UAr1

- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné au commerce, à l'artisanat ou aux bureaux, les percements en vue de recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.3 Les ouvertures

- La surface des ouvertures en toiture doit être proportionnée à celle de l'ensemble de la toiture.
    - cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation des puits de lumière.
- Les ouvertures, par leurs formes et leurs dimensions, doivent être fonction des dimensions et de l'ordonnancement général propres au style de la construction.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

11.4 Les clôtures

11.4.1 Dans la zone UA, à l'exclusion du seul secteur UAr1

- Les clôtures en limite séparative de propriété et sur rue, à l'exception des portails et portillons, doivent être constituées de haies vives ou d'un dispositif ajouré de type grilles, treillages, éventuellement doublés de haies vives.
    - Les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre maximum sont autorisés.
- La hauteur des clôtures, y compris portails et pilastres, ne doit pas excéder 2,10m,
    - Dans le cas de constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au bureau, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à l'hébergement hôtelier, et pour des impératifs liés à la sécurité, une hauteur plus importante peut être admise.
- Les clôtures sur rue doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

11.4.2 En sus des dispositions de l'article 11.4.1, dans le seul secteur UAb

- Les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées de haies bocagères, godiveaux, ou treillage vert supportant des plantes grimpantes.
- La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne doit pas excéder 1m.

11.5 Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
    - les antennes paraboliques ne doivent pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3m de l'acrotère,
    - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
    - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non-nuisante,
    - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les points de regroupement des déchets réalisés en tête de voie en impasse doivent être masqués par des murets d'une hauteur d'un mètre maximum ou des haies arbustives.

Article UA 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher des constructions et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

- Les normes de stationnement définies, ci-dessous, ne sont pas applicables, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

  - pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création d'une nouvelle construction principale,
  - pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de surface de plancher, et uniquement lorsque le changement de destination ne vise que la transformation en logement dans la limite d'un seul logement créé.

- En cas de division foncière en vue de bâtir :

  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Au sein des **secteurs situés à proximité des principaux points d'accès aux transports en commun**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.2 s'applique :

  - à la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre repéré à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
  - à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.
  - Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi à l'entier supérieur.

- Conformément aux articles L.111-6-1-1 et L.111-6-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute division de logement conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est soumise à autorisation préalable de travaux.

  - Dans le cadre d'un dépôt de demande d'autorisation préalable à la division, le projet devra prévoir **au minimum une place de stationnement par logement** résultant de la division et respecter les normes de stationnement pour les vélos.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

12.1.2 Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher (SDP) créée, le calcul se fait par **tranche entière entamée.**

  · *exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60m^2 de surface de plancher, pour une construction de 70m^2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.*

12.1.3 Caractéristiques techniques des aires de stationnement pour véhicules motorisés et vélos

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement.

  · Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, est privilégié.

- Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé par l'article 12.**4**, le local doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 10m². Il doit par ailleurs comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

- Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R.111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureau, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

a. Dans la zone UA, à l'exclusion du secteur UAb

- Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, et dans la totalité du secteur UAr1, il est exigé que soit créée au minimum :

  - 1 place de stationnement par logement

  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, et en dehors du secteur UAr1, il est exigé que soit créée au minimum :

  - 1 place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.

  - 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Pour les constructions comportant au moins trois logements, la moitié des places doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

b. Dans le seul secteur UAb

- Il est exigé que soit créée, au minimum 1 place de stationnement par logement.

12.2.2 Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat

- Il est exigé que soit créée :

  - au minimum, 1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.
  - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro** identifiés au plan de zonage
  - et, au maximum, pour les seules **constructions destinées aux bureaux**, 1 place de stationnement :
    - pour 60m² de surface de plancher, dans les **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage,
    - pour 50m² de surface de plancher, **en dehors de ces secteurs**.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.3 Constructions destinées au commerce

- Il est exigé que soit créée, au minimum, 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

  - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées pour les commerces de plus de 300m² de surface de plancher doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces de moins de 100m² de surface de plancher le long des **linéaires commerciaux** identifiés, au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme.

12.2.4 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soient créées, au minimum :
  - 1 place de stationnement pour deux chambres,
  - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage
  - et 1 place de stationnement pour les cars par tranche de 50 chambres.

- Au moins la moitié des places de stationnement liées aux chambres exigées doivent être intégrées à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.5 Constructions destinées à l'industrie

- Il est exigé que soit créée, au minimum, 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.6 Entrepôts

Modification n° 5 - 9 juin 2020

- Il est exigé que soit créée, au minimum, 1 place de stationnement pour 150m^2 de surface de plancher.

12.2.7 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations (capacité d'accueil, personnel, etc.).

12.3 Normes de stationnement pour les livraisons

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.4 Normes de stationnement pour les vélos

12.4.1 Constructions destinées à l'habitation

- Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit créé, au minimum, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins égal à :

  - 0,75m^2 par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
  - 1,5m^2 par logement, pour logements de trois pièces principales et plus,

12.4.2 Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un local au moins équivalent à 1,5m^2 pour 100m^2 de surface de plancher.

12.4.3 Constructions destinées aux commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'artisanat, à l'industrie et aux services publics et d'intérêt collectif.

- Il est exigé que soient créés, au minimum :

  - **pour les établissements scolaires**, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 12 élèves**,**
  - **dans les autres cas :**
    - un espace dédié aux cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés
    - une aire de stationnement dédiée aux cycles non motorisés, équipée et suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

12.5 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
    soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

Article UA 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Principe d'équivalence des plantations

- Pour l'application des articles 13.2 et 13.3, est établi le principe d'équivalence suivant :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

13.2 Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :
  - des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
  - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- La dominante végétale des **squares** doit être préservée.

- Sauf exception de **l'article 2.3,** les **cœurs d'ilot** identifiés doivent être maintenus en pleine terre.

Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :

  - des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
  - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

  - Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou des raisons de sécurité avérées, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalent.

- Au sein des **alignements d'arbres protégés**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

- Au sein des **alignements d'arbres à conforter**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

Des plantations doivent être réalisées pour conforter l'alignement existant.

- Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

Au sein des **alignements d'arbres à créer**, des plantations d'arbres, dans une logique d'alignement, doivent être effectuées.

13.3 Espaces libres et plantations

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1. Dispositions générales

- Doivent être traités en **espaces végétalisés de pleine terre**, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

  - pour les terrains comportant des constructions destinées à l'habitation :
    - 15% de la surface du terrain, **dans la zone UA et dans les secteurs UAd, UAr2 et UAr2a** à l'exception des secteurs UAa, UAb, UAc,
    - 15% de la surface du terrain dans le secteur UAr1, à l'exception des constructions mixtes (comprenant plusieurs destinations) et comportant une surface de plancher à destination commerciale supérieure à 2500 m².
    - 30 % de la surface du terrain **dans les secteurs UAa, UAb, UAc**,

  - dans la **zone UA et ses secteurs, à l'exclusion du secteur UAr1**, 20% de la surface du terrain dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

- **Dans la zone UA, à l'exception de l'ensemble de ses secteurs,** doit être traitée en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à 10 % de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :

  - d'espaces verts de pleine terre,
  - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m^2 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire)
  - et/ou de toitures végétalisées, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire)
  - de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire).

  - Dans le secteur UAr1, les constructions mixtes (comprenant plusieurs destinations) et comportant une surface de plancher à destination commerciale supérieure à 2500m² doivent comprendre en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à 30% de la superficie du terrain, comptabilisés selon le mode de calcul définit au paragraphe a.1 ci-dessus.

- En sus des dispositions précédentes, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " **Secteur Coteaux Beauclair** ", le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

a.2 Dispositions particulières

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Lorsque l'usage du terrain (terrain de sport, cours d'école...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, la superficie des espaces végétalisés de pleine terre peut être inférieure à 20 % de la superficie du terrain, à condition que la moitié de la superficie des espaces végétalisés manquants soit compensée par la création d'espace végétalisés complémentaires d'une superficie équivalente.

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires ne sont pas applicables :
  - aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus ; à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,
  - aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux programmes mixtes comportant, au sein d'une même opération, de l'habitation et un ou plusieurs équipements publics d'intérêt collectif.

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre prévus au sein des seuls secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr2 et UAr2a, doivent s'entendre comme étant des surfaces composées de terre végétale sur au moins 1 mètre de profondeur.

b. Modalités de calcul

- Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Au sein des seuls secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr2 et UAr2a, sont considérés comme des espaces de pleine terre, les surfaces composées de terre végétale sur au moins 1 mètre de profondeur.

  - Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

- Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :

  - N'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,
  - Est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.

- Les espaces de pleine terre situés dans les **cœurs d'ilots, espaces paysagers et squares** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires) devant être réalisés sur le terrain.

- Les aires de stationnement extérieures, leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires).

13.3.2 Obligation de planter

- Les surfaces libres de constructions, à l'exclusion des aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'une unité de végétation par tranche entamée de 100m^2 de terrain, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison :

- d'une unité de plantation par tranche échue de 4 places de stationnement, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1, **pour les aires de stationnement de moins de 20 places**.
  - Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement et ne doivent pas être limitées à son contour.

- d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement, **pour les aires de stationnement de 20 places et plus.**
  - Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1. Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

- Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur.

- Les marges de retrait doivent être paysagées et plantées soit en pleine terre, soit sur dalle, sur au moins la moitié de leur superficie.

- La plantation d'essences, peu ou pas allergisantes, est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier et saule).

Article UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- **Sans objet**

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1 Déchets

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

- Ne sont pas soumis aux dispositions précédentes, les bâtiments dont l'accès à la vois publique est situé :

  - à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné, **dans la zone UA, à l'exclusion du secteur UAb,**
  - à moins de 80m d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné, **dans le seul secteur UAb.**

Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

- L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

Règlement de la zone UB

La **zone UB**, à vocation mixte, est dédiée aux tissus de transition entre le centre-ville élargi et les quartiers pavillonnaires.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " Trame verte ", " Secteur Nord " et " Développement des quartiers mixtes "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Rosny-sous-Bois.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- *Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. Une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.*

- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.*

- *Des risques liés aux lignes électriques haute tension, au transport de matières dangereuses par voies routières et ferrées (ligne Paris Gare de l'Est/ Troyes et ligne de la Grande Ceinture sud), ainsi que par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU),*

- *Le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU,*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations ; l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants un risque de nuisances liées aux phénomènes hydrologiques.

Il lui est préconisé de prendre les dispositions utiles en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias).

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est recommandé de se référer au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.

Article UB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UB

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les constructions et installations destinées à l'industrie.

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

- Les campings de toute nature et terrains de stationnement de caravane.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts de toutes natures, sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des **cœurs d'ilot** identifiés, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2.

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans un rayon de 1m calculé à l'aplomb du houppier des **arbres remarquables** identifiés.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

    - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
    - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
    - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les entrepôts, à condition :

    - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
    - et, qu'ils ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher existante ou à créer sur le terrain.

        - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées soit :

  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Les aménagements ferroviaires, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

- La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV), à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.

2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Au sein des **cœurs d'ilot** identifiés, sont seuls admis :
  - les extensions des constructions existantes, dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire,
  - les abris de jardin dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol.
  - les piscines sous condition que leurs éléments techniques soient intégrés dans le volume des piscines.

2.3 En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- L'accès doit se faire directement par façade sur rue, l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

- Les accès desservant une ou plusieurs constructions nouvelles doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages et avoir une largeur au moins égale à :
  - 2,50 mètres pour les accès d'une longueur inférieure à 50 mètres,
  - 3,50 mètres pour les autres accès.

- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon que soit réservée une aire horizontale de 4 mètres de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- Les aménagements, les extensions de moins de 30% de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.

3.2 Voirie

3.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de ramassage des déchets,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
  - permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions applicables aux voies nouvelles

- Les voies nouvelles doivent avoir une emprise au moins égale à 8m de largeur et permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes par la création de trottoirs.

- Toutefois, l'emprise peut être inférieure, à condition :

  - Que la voie ait une largeur au moins égale à 3,5m :
    - s'il s'agit d'une voie secondaire, par rapport à une voie comportant une emprise au moins égale à 8 mètres,
    - et s'il ne s'agit pas d'une impasse.

  - Que la voie ait une largeur au moins égale à 2,5m :
    - si la voie a une longueur inférieure à 50m
    - si elle ne dessert pas plus de 10 constructions
    - et si l'accès satisfait aux exigences de sécurité.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que :

  - les véhicules légers puissent aisément faire demi-tour sur les voies d'une longueur inférieure à 50m,
  - l'ensemble des véhicules puisse aisément faire demi-tour sur les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50m.

- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50m, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionné et conforme aux prescriptions des services compétents.

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain.

- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.

- Toutes précautions doivent être prises :

  - pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

- pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

4.2.2 Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et si nécessaire, un cuvelage étanche doit être prévu.

- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial ; directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

4.2.3 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

- Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage et déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.2.4 Eaux pluviales

- Le débit de rejet est limité conformément au zonage d'assainissement de Rosny-sous-Bois ainsi qu'au zonage départemental et, au minimum, pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est :

  - **supérieure à 1 000m²,** le débit de rejet ne pourra excéder 10ℓ/s/ha,
    - pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1 000m², l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Le débit des eaux pluviales à évacuer doit être réduit et ralenti en privilégiant le ruissellement de surface.
  - **inférieure à 1 000m²,** les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales à travers un traitement végétal de la parcelle voire la recherche de revêtement visant à diminuer le ruissellement et garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

- Lorsqu'elle est admise par le zonage d'assainissement, l'infiltration des eaux dans le sol doit être privilégiée.

- Les techniques de stockage doivent être réalisées à ciel ouvert, faiblement décaissées, esthétiques, paysagères et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'une toiture terrasse réservoir, d'un parking inondable, d'une zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, de fossé drainant d'infiltration.

- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maitrise du ruissellement.

4.2.5 Réseaux électriques et télécommunications

- La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...), ainsi que les raccordements, doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Article UB 5 – Superficie minimale des terrains

- **Sans objet**

N.B : Dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions et précisions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

  - *La limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc, etc.) ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.*
  - *Et la limite interne d'un emplacement réservé.*

- Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis, etc.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,

  - *les débords de balcon des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.*
  - *toute saillie sur le domaine public est interdite.*
  - *Toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, loggias et de terrasses.*

De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

6.2 Dispositions générales

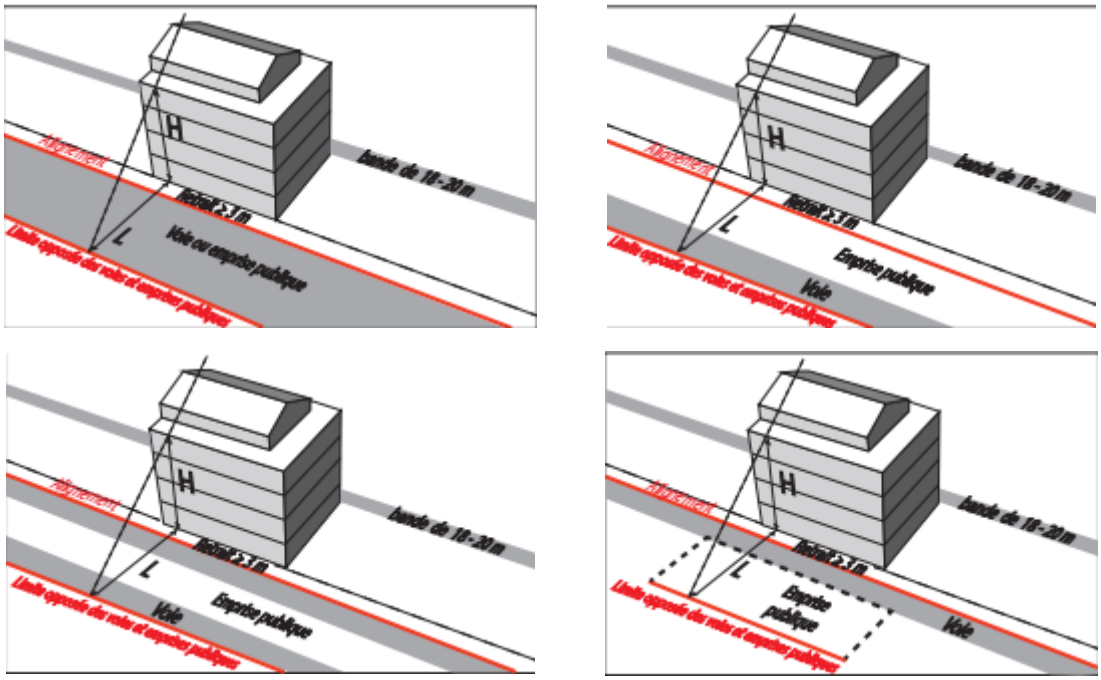
6.2.1 Dans l'ensemble de la zone UB

- Les constructions doivent :

  - Etre implantées avec un retrait, parallèle à l'alignement, de 3m minimum.

    - Une implantation à l'alignement est toutefois admise pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial, le long des **linéaires commerciaux** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme.

  - Et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (**L≥H**).



Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

- Aucune partie de la, ou des constructions (à l'exception des parkings en sous-sol le cas échéant), ne peut être implantée dans une bande comprise entre 18 et 20m comptés à partir de l'alignement, et **au-delà d'une bande de 45m comptés à partir de l'alignement.**

  - Toutefois, les **extensions et surélévations des constructions existantes** peuvent être implantées dans les bandes comprises entre 18 et 20m comptés à partir de l'alignement, et **au-delà de 45 m** comptés à partir de l'alignement, à condition que leur hauteur dans ces bandes n'excède pas deux niveaux.

6.3 Dispositions particulières

6.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

- Des saillies d'un maximum de 0,30m, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 6.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

6.3.2 Cas des extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 6.2

- Les extensions et surélévations des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, sans création d'une nouvelle construction principale, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être édifiées :

  - dans le respect des règles définies à l'article 6.2.
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 6.2.

6.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

6.3.4 Cas des éléments architecturaux telles que les terrasses de plain-pied, les clôtures, et les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façades

- Les terrasses de plain-pied, les clôtures, et les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées à l'intérieur des bandes d'inconstructibilité.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

- *Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,*

  - *les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau...etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.*

- *Est appelé **longueur**, pour l'application du présent article, le linéaire de façade parallèle à l'alignement.*

- *Est appelée **règle de prospect**, la disposition qui lie la distance à respecter à la hauteur de la construction.*

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Principes d'implantation des constructions

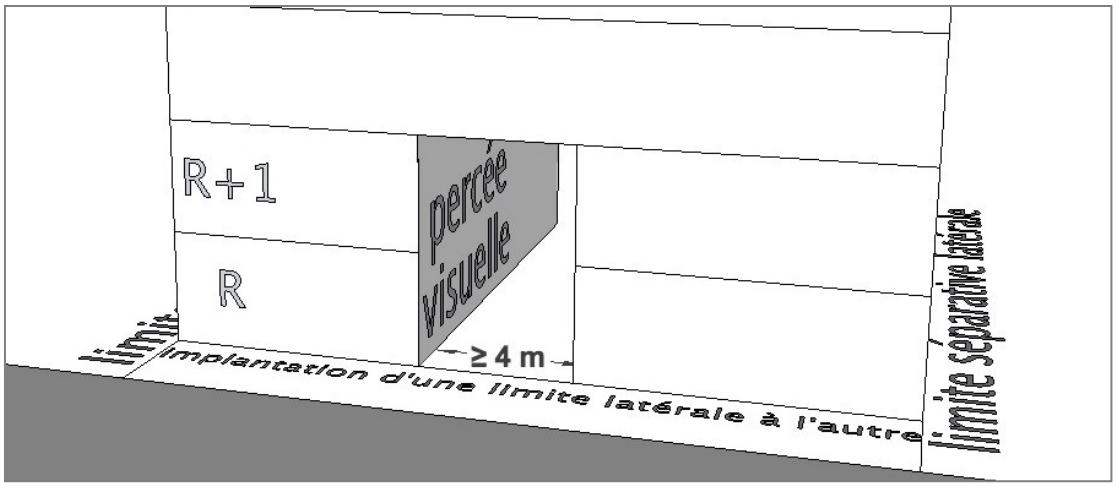
a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

a.1. <u>Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement</u>

- Les constructions doivent être implantées :

  · Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues.

    · Toutefois, l'implantation d'une limite séparative latérale à l'autre n'est admise que si les façades des deux premiers niveaux sont interrompues par une percée visuelle (hall traversant, porche, etc.), de 4m minimum de longueur, sur toute leur profondeur,



  · Ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

a.2. <u>Dans une bande comprise entre 20 mètres et 45 mètres comptés à partir de l'alignement</u>

- Les constructions doivent être implantées :

  · sur une seule des limites séparatives latérales, sans création de vues
  · ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

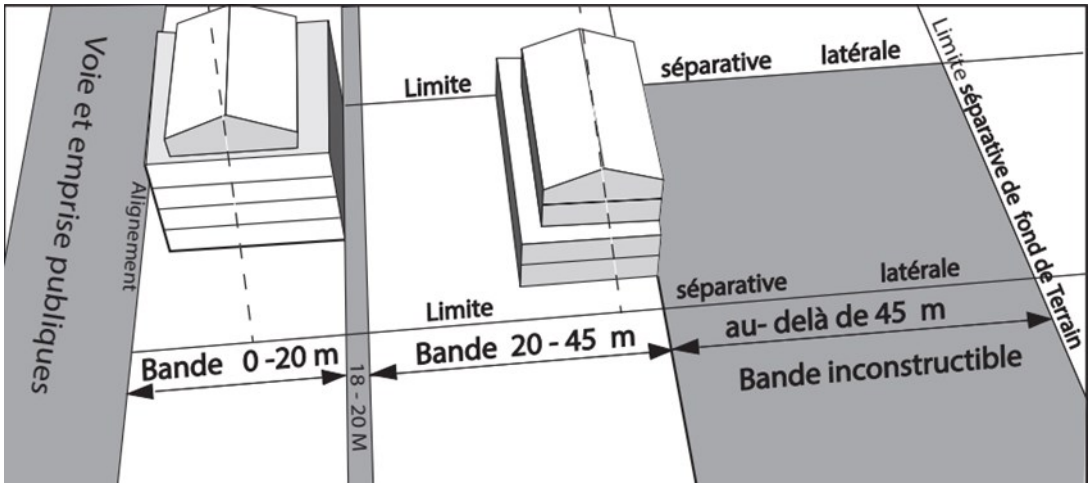
a.3. <u>Au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement</u>

- **Les constructions ne sont pas admises au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement (Cf. Art UB6)**

Modification n° 5 - 9 juin 2020

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

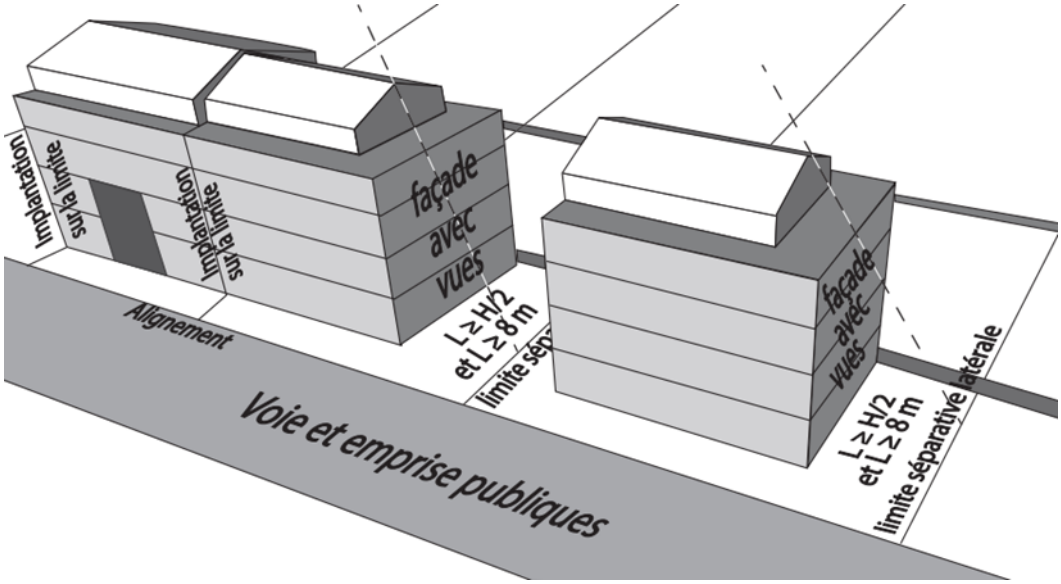
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.



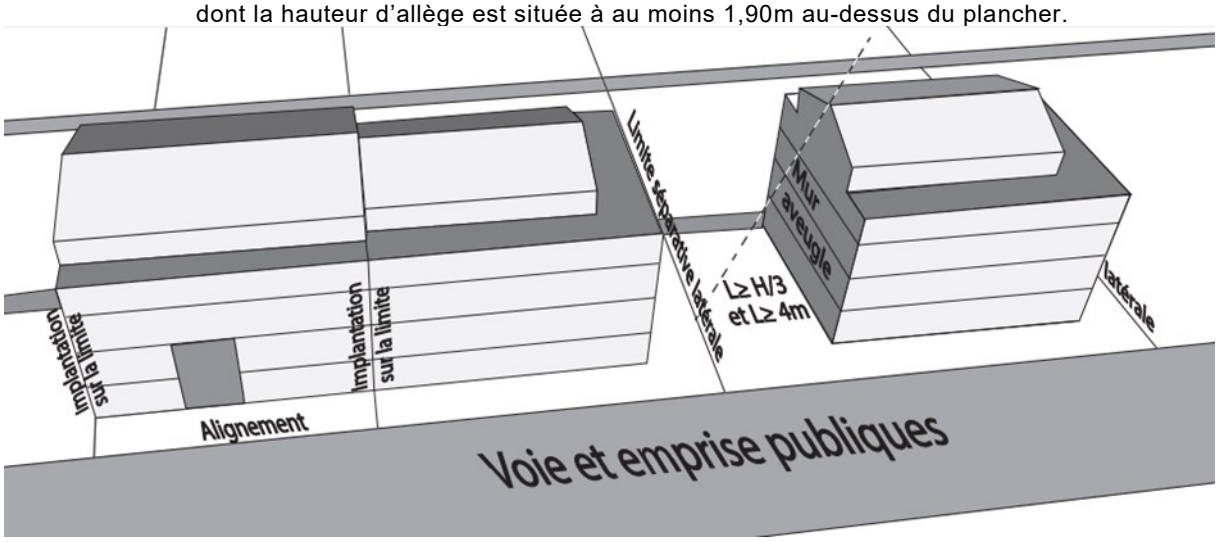
7.2.2 Modalités de calcul du retrait

- En cas de retrait à la limite séparative latérale, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

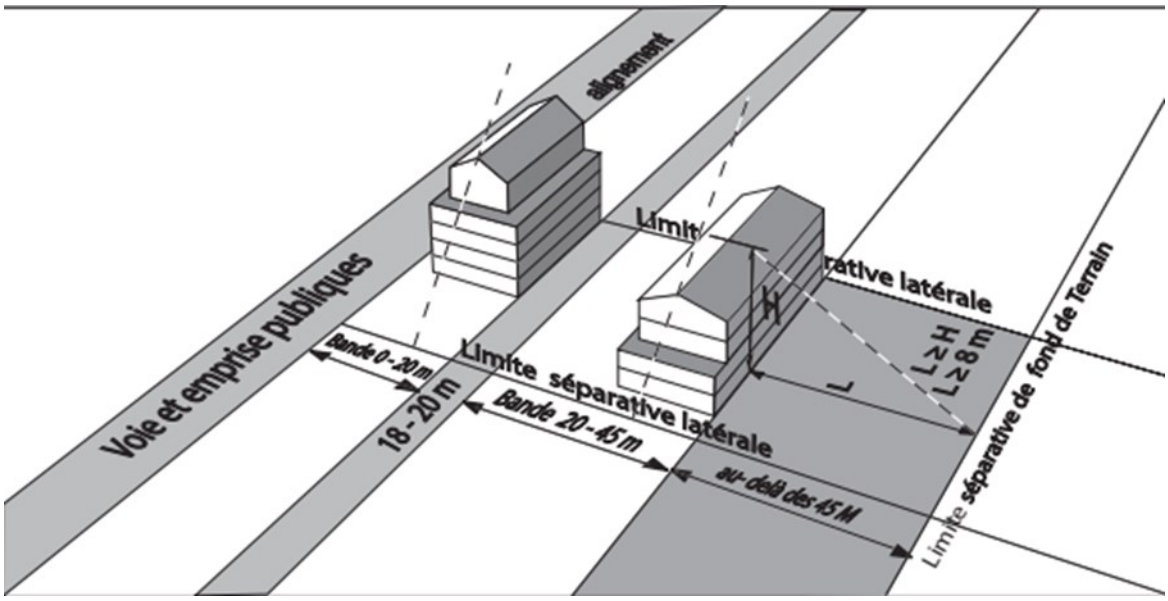
  - La moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/2**), **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres :**
    - avec un minimum de **8m** des limites séparatives latérales,



- Au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/3**), avec un minimum de 4m minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.



- En cas de retrait par rapport à la limite séparative de fond de terrain, le retrait doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (L ≥ H), avec un minimum de 8m.



7.3 Dispositions particulières

7.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30m, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

7.3.2 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 7.2

- Les surélévations et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher sans création d'une nouvelle construction principale ni de vues supplémentaires, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées:

  - dans le respect des règles définies à l'article 7.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 7.2.

7.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limités séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

7.3.4 Cas des éléments architecturaux telles que : terrasses de plain-pied, clôtures, et les saillies, telles que : perrons, escaliers, auvents, marquises, balcons et modénatures de façades

- Les terrasses de plain-pied, les clôtures, et les saillies, telles que : perrons, escaliers, auvents, marquises, balcons et modénatures de façade sont autorisées à l'intérieur des bandes d'inconstructibilité.

Article UB 8 – Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

- *La lettre L représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, comptée depuis le parement extérieur des murs ou s'ils existent, depuis les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies.*

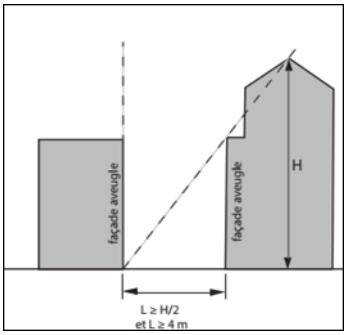
- *Les constructions comptant deux façades, à face à face, en forme de « U », équivalent à une seule et même construction.*

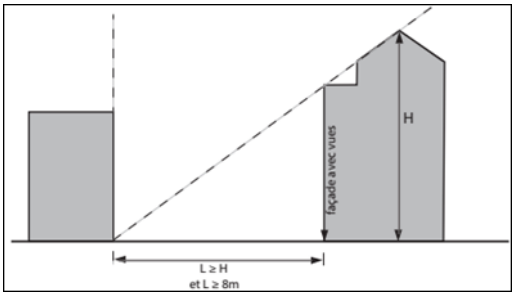
- *En outre, ne sont pas réputés contigus et donc considérés comme distincts (et soumis au présent article) deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, auvent ou un passage même couvert.*

8.2 Dispositions générales

- La distance L entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale :

  - à la moitié de la hauteur de la **construction** la plus haute, **avec un minimum de 4m**, **entre façades ou parties de façades aveugles**,
  - à la hauteur de la **construction** la plus haute, **avec un minimum de 8m**, **dans les autres cas**.





8.3 Dispositions particulières

8.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une implantation différente de celle définie à l'article 8.2 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

8.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 8.2

- Les surélévations et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher sans création d'une nouvelle construction principale, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :

  - dans le respect des règles définies à l'article 8.2,
  - ou dans le prolongement latéral / vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 8.2.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

8.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

8.3.4 Cas des éléments architecturaux telles que : terrasses de plain-pied, clôtures, et les saillies, telles que : perrons, escaliers, auvents, marquises, balcons et modénatures de façades.

- Les terrasses de plain-pied, les clôtures, et les saillies, telles que : perrons, escaliers, auvents, marquises, balcons et modénatures de façade sont autorisées à l'intérieur des bandes d'inconstructibilité.

Article UB 9 – Emprise au sol

9.1 Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent article

- *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.*

- *La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.*

9.2 Disposition générale

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%** de la superficie du terrain

9.3 Dispositions particulières

9.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une emprise au sol plus importante que celle définie à l'article 9.2 est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique extérieure des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

9.3.2 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 9.2

- Les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 9.2 sont admis, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

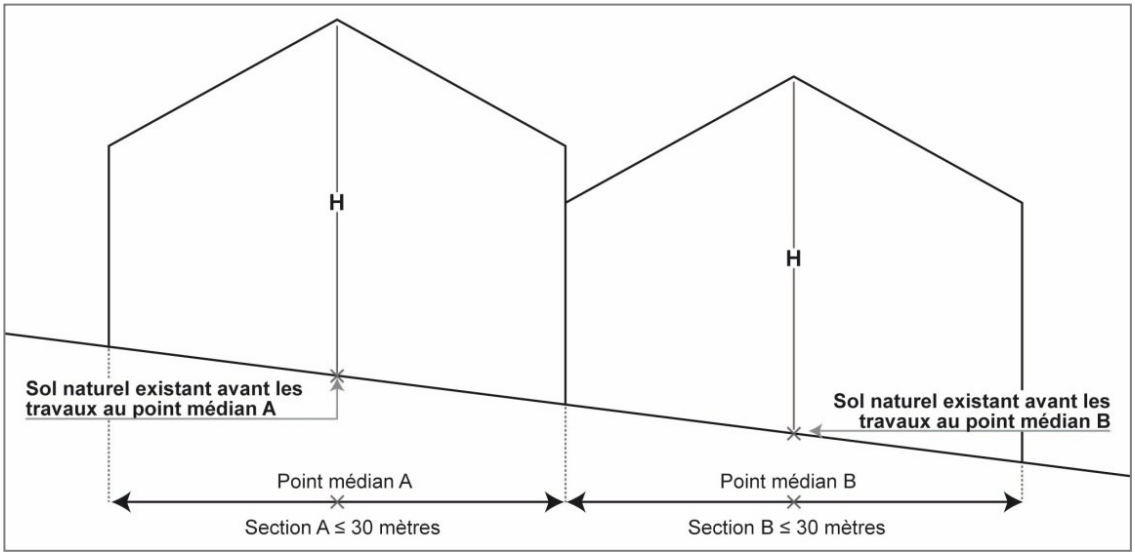
Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

- *La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au :*
  - *faîtage pour les toitures en pente,*
  - *sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.*

- *Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.*

- *Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30 mètres maximum chacune. La hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section de bâtiment.*



10.2 Dispositions générales

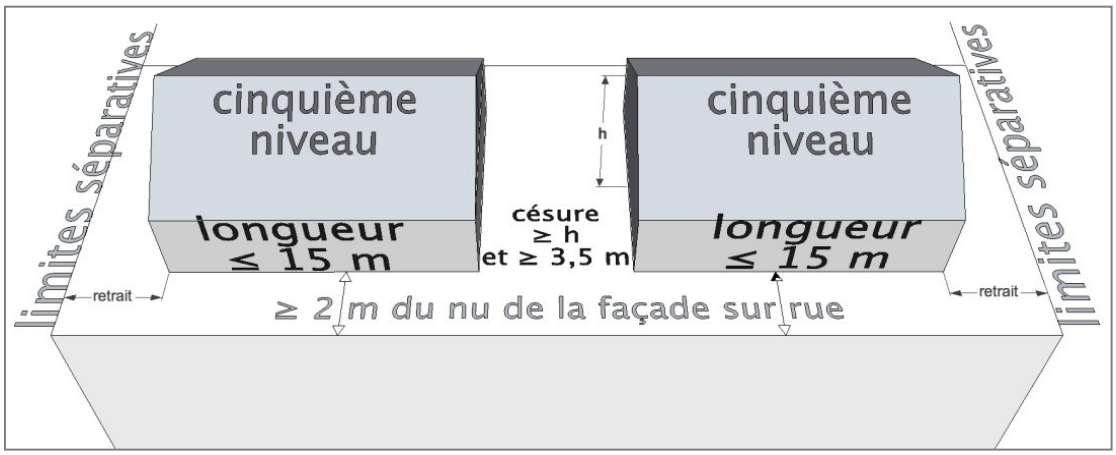
10.2.1 Dans la zone UB

a. Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder : **13m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **16m** au faîtage avec un maximum de **5 niveaux**,
  - **Le 5ème** niveau de la construction doit être en attique (R+3+A) ;
  - Le niveau d'attique doit présenter les caractéristiques suivantes :
    - il doit être en retrait de 2m minimum du nu de la façade sur rue,
    - sa surface de plancher ne doit pas être supérieure à 60% de celle du niveau le plus grand de la construction,

Modification n° 5 - 9 juin 2020

- sa longueur ne doit pas excéder 15m d'un seul tenant, sur toute sa profondeur. Une césure d'une longueur au moins égale à la hauteur du niveau d'attique, avec un minimum de 3,5m doit séparer les parties de façades de ce niveau.



b. Dans une bande comprise entre 20m et 45m comptés à partir de l'alignement

- Dans une bande comprise entre 20m et 45m comptés à partir de l'alignement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : **10m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **13m** au faîtage avec un maximum de **4 niveaux**,

  - **Au-dessus du deuxième niveau, les** derniers niveaux de la construction doivent être en attique (R+1+A+A) ;
  - la surface de plancher de chaque niveau d'attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du niveau le plus grand de la construction,

c. Au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement

- **Les constructions ne sont pas admises au-delà de la bande de 45 mètres comptés à partir de l'alignement (Cf. Art UB6)**

10.3 Dispositions particulières

10.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

10.3.2 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UB 11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier / modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites / paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

  - L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

  - Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques issus de ressources locales et de filières durables.

- Les bâtiments et les accès voiture doivent être adaptés au sol et conçus au plus près du nivellement existant.

11.2 Façades et aspect extérieur

- Les différentes façades de constructions principales et annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

  - Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures, édifiés en retrait des limites séparatives, et ceux limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public doivent être traités comme une façade principale.

- Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies, et l'usage du bois sont à privilégier.

- L 'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné au commerce, à l'artisanat ou aux bureaux, les percements en vue de recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.3 Les ouvertures

- La surface des ouvertures en toiture doit être proportionnée à celle de l'ensemble de la toiture.
  - Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de puits de lumière.

- Les ouvertures, par leurs formes et leurs dimensions, doivent être fonction des dimensions et de l'ordonnancement général propres au style de la construction.

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

11.4 Toitures

En cas de surélévation ou de nouvelle construction principale à destination d'habitation comportant une toiture à pan, les pentes de toiture devront avoir un angle minimum de 20°.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux abris de jardins, garages et autres annexes à l'habitation;
- aux extensions, pergolas, vérandas, travaux de réfection de toiture sans modification de la pente de toit.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

11.5 Les clôtures

11.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures en limite séparative de propriété et sur rue, à l'exception des portails et portillons, doivent être constituées de haies vives ou d'un dispositif ajouré de type grilles, treillages, éventuellement doublés de haies vives.

  - Les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre maximum sont autorisés.

- La hauteur des clôtures, y compris portails et pilastres, ne doit pas excéder 2,10m,

  - Dans le cas de constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au bureau, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à l'hébergement hôtelier, et pour des impératifs liés à la sécurité, une hauteur plus importante peut être admise.

- Les clôtures sur rue doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

11.5.2 En sus des dispositions de l'article 11.4.1, au sein des cœurs d'ilots identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Une perméabilité de la partie basse des clôtures en limite séparative est exigée sur un minimum de 8cm de hauteur par rapport au terrain fini.

11.6 Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

  - les antennes paraboliques, qui ne doivent pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3m de l'acrotère,
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

- Les points de regroupement des déchets réalisés en tête de voie en impasse doivent être masqués par des murets d'une hauteur d'un mètre maximum ou haies arbustives

Article UB 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher des constructions et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

  - pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création d'une nouvelle construction principale,
  - pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination, sans création de surface de plancher et uniquement lorsque le changement de destination ne vise que la transformation en logement et dans la limite d'un seul logement créé.

- En cas de division foncière en vue de bâtir :

  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Au sein des **secteurs situés à proximité des principaux points d'accès aux transports en commun**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.2 s'applique :

  - à la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre repéré à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
  - à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre repéré à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.
  - Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi à l'entier supérieur.

- Conformément aux articles L.111-6-1-1 et L.111-6-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute division de logement conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est soumise à autorisation préalable de travaux.

  - Dans le cadre d'un dépôt de demande d'autorisation préalable à la division, le projet devra prévoir **au minimum une place de stationnement** par logement résultant de la division et respecter les normes de stationnement pour les vélos.

12.1.2 Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher (SDP) créée, le calcul se fait par **tranche entière entamée.**

  - *exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60m^2 de surface de plancher, pour une construction de 70 m^2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.*

Modification n° 5 - 9 juin 2020

12.1.3 Caractéristiques techniques des aires de stationnement pour véhicules motorisés et vélos

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement.

  - Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, est privilégié.

- Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé par l'article 12.4, le local doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 10m². Il doit par ailleurs comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

- Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureau, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

- Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

  - 1 place de stationnement par logement

  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

  - 1 place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.

  - 1 place de stationnement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Pour les constructions comportant au moins trois logements, la moitié des places doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.2 Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat

- Il est exigé que soit créée :

  - **au minimum**, 1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.
    - Le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage

  - **et, au maximum**, pour les seules **constructions destinées aux bureaux**, 1 place de stationnement :
    - pour 60m² de surface de plancher, dans les **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage,
    - pour 50m² de surface de plancher, **en dehors de ces secteurs**.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.3 Constructions destinées au commerce

- Il est exigé que soient créées, au minimum, 1 place de stationnement pour la première tranche de 100m² de surface de plancher et au delà, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

  - Le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées pour les commerces de plus de 300m² de surface de plancher doit être intégrée à une construction principale (en RDC ou en sous-sol de la construction).

12.2.4 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soient créées, au minimum :

  - 1 place de stationnement pour deux chambres.
    - Le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

  - et 1 place de stationnement pour les cars par tranche de 50 chambres.

- Au moins la moitié des places de stationnement liées aux chambres exigées doivent être intégrées à une construction principale (en RDC ou en sous-sol de la construction).

12.2.5 Entrepôts

- Il est exigé que soit créée, au minimum 1 place de stationnement pour 150m² de surface de plancher.

12.2.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations (capacité d'accueil, personnel, etc.).

12.3 Normes de stationnement pour les livraisons

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.4 Normes de stationnement pour les vélos

12.4.1 Constructions destinées à l'habitation

- Pour les bâtiments destinés à l'habitation, groupant au moins deux logements, il est exigé que soit créé, au minimum, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins égal à :

  - 0,75m^2 par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
  - 1,5m^2 par logement, pour logements de trois pièces principales et plus,

12.4.2 Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un local au moins équivalent à 1,5m^2 pour 100m^2 de surface de plancher.

12.4.3 Constructions destinées aux commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'artisanat et aux services publics et d'intérêt collectif

- Il est exigé que soient créés, au minimum :

  - **pour les établissements scolaires**, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 12 élèves**.**
  - **dans les autres cas :**
    - un espace dédié aux cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,
    - et une aire de stationnement dédiée aux cycles non motorisés, équipée et suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

12.5 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération,

Article UB 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Principe d'équivalence des plantations

- Pour l'application des articles 13.2 et 13.3, est établi le principe d'équivalence suivant :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

13.2 Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Sauf exception de **l'article 2.2,** les **cœurs d'ilot** identifiés doivent être maintenus en pleine terre.

- Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :

  · des arbres, arbustes ou buisson d'essence et de développement à terme équivalent,
  · ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

  · Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité avérées ; à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalent.

- Au sein des **alignements d'arbres protégés**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

  · Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

- Au sein des **alignements d'arbres à conforter**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

  · Des plantations doivent être réalisées pour conforter l'alignement existant.

  · Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

- Au sein des **alignements d'arbres à créer**, des plantations d'arbres, dans une logique d'alignement, doivent être effectuées.

13.3 Espaces libres et plantations

- *Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.*

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1. <u>Dispositions générales</u>

- Doivent être traités en **espace végétalisé de pleine terre**, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

Modification n° 5 - 9 juin 2020

- **25%** de la surface de la partie du terrain située **entre 0 et 45 mètres** de l'alignement, **et 90%** de la surface de la partie du terrain située **au-delà de 45 mètres** de l'alignement dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- **20%** de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant une ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

- Doit être traitée en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à **20%** de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :

  - d'espaces verts de pleine terre,
  - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m^2 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire)
  - et/ou de toitures végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire)
  - de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire).

a.2. <u>Dispositions particulières</u>

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires ne sont pas applicables :

  - aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus ; à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,
  - aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

b. Modalités de calcul

- Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

  - Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

- Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :

  - n'est comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,
  - est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.

- Les espaces de pleine terre situés dans les **cœurs d'ilots,** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires) devant être réalisés sur le terrain.

- Les aires de stationnement extérieures et leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires).

13.3.2 Obligation de planter

- Les surfaces libres de constructions, à l'exclusion des aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'une unité de végétation par tranche entamée de 100m^2 de terrain, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison :

  - d'une unité de plantation par tranche échue de 4 places de stationnement, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1., **pour les aires de stationnement de moins de 20 places**.
    - Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement et ne doivent pas être limitées à son contour.

  - d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement, **pour les aires de stationnement de 20 places et plus.**
    - Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

- Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur.

- Les marges de retrait doivent être paysagées et plantées soit en pleine terre, soit sur dalle sur au moins la moitié de leur superficie.

- La plantation d'essences peu ou pas allergisantes est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).

Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- **Sans objet**

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1 Déchets

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif.

  - L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public, être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

- Les bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré suffisamment dimensionné ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

- L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

-

Règlement de la zone UC

La **zone UC**, à vocation mixte, est dédiée aux tissus principalement constitués d'habitat collectif.

Elle comprend un **secteur UCa**, dédié au quartier du Fort de Rosny et un **secteur UCb**, dédié au tissu d'habitat collectif, rive Est de la rue Jean Mermoz se distingue par la règle du coefficient de pleine terre. Le secteur UCc correspond au quartier du Pré Gentil, qui fait l'objet d'un programme d'amélioration. Le secteur UCd est situé rue Jean Allemane.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " Trame verte ", " Secteur Nord " et " Développement des quartiers mixtes "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Rosny-sous-Bois.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- *Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. Une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.*

- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.*

- *Des risques liés aux lignes électriques haute tension, au transport de matières dangereuses par voies routières et ferrées (ligne Paris Gare de l'Est/ Troyes et ligne de la Grande Ceinture sud), ainsi que par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU),*

- *Le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU,*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations ; l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants un risque de nuisances liées aux phénomènes hydrologiques. Il lui est préconisé de prendre les dispositions utiles en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias).

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est recommandé de se référer au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

Article UC 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UC

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les constructions et installations destinées à l'industrie

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

- Les campings de toute nature et terrains de stationnement de caravane.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts de toutes natures, sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

1.1 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des **espaces paysagers, squares et cœurs d'ilot** identifiés, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2,

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans un rayon de 1m calculé à l'aplomb du houppier des **arbres remarquables** identifiés.

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les entrepôts, à condition :

  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher existante ou à créer sur le terrain,
  - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées soit :

  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Les aménagements ferroviaires, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

- La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV) à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.

2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Au sein des **espaces paysagers** et des **squares** identifiés, sont seuls admis :

  - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
  - les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol,

- Au sein des **cœurs d'ilot** identifiés, sont seuls admis :

  - les extensions des constructions existantes, dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire,
  - les abris de jardin dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol.
  - les piscines sous condition que leurs éléments techniques soient intégrés dans le volume des piscines.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

2.3 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- L'accès doit se faire directement par façade sur rue, l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

- Les accès desservant une ou plusieurs constructions nouvelles doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages et avoir une largeur au moins égale à :
    - 2,50m pour les accès d'une longueur inférieure à 50m,
    - 3,50m pour les autres accès.

- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon que soit réservée une aire horizontale de 4m de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- Les aménagements, les extensions de moins de 30% de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.

3.2 Voirie

3.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de ramassage des déchets,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
  - permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions applicables aux voies nouvelles

- Les voies nouvelles doivent avoir une emprise au moins égale à 8m de largeur et permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes par la création de trottoirs.

- Toutefois, l'emprise peut être inférieure, à condition :

  - Que la voie ait une largeur au moins égale à 3,5m :
    - s'il s'agit d'une voie secondaire, par rapport à une voie comportant une emprise au moins égale à 8m,
    - et s'il ne s'agit pas d'une impasse.

  - Que la voie ait une largeur au moins égale à 2,5m :
    - si la voie a une longueur inférieure à 50m,
    - si elle ne dessert pas plus de 10 constructions,
    - et si l'accès satisfait aux exigences de sécurité.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que :

  - les véhicules légers puissent aisément faire demi-tour sur les voies d'une longueur inférieure à 50m,
  - l'ensemble des véhicules puisse aisément faire demi-tour sur les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50m.

- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50m, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionné et conforme aux prescriptions des services compétents.

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain.

- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.

- Toutes précautions doivent être prises :

  - pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
  - pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situés en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

4.2.2 Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et si nécessaire, un cuvelage étanche doit être prévu.

- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial ; directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

4.2.3 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

- Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage et déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.2.4 Eaux pluviales

- Le débit de rejet est limité conformément au zonage d'assainissement de Rosny-sous-Bois ainsi qu'au zonage départemental et, au minimum, pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est :

  - supérieure à 1 000m², le débit de rejet ne pourra excéder 10ℓ/s/ha,
    - pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1 000m², l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Le débit des eaux pluviales à évacuer doit être réduit et ralenti en privilégiant le ruissellement de surface.
  - inférieure à 1 000m², les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales à travers un traitement végétal de la parcelle voire la recherche de revêtement visant à diminuer le ruissellement et garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

- Lorsqu'elle est admise par le zonage d'assainissement, l'infiltration des eaux dans le sol doit être privilégiée.

- Les techniques de stockage doivent être réalisées à ciel ouvert, faiblement décaissées, esthétiques, paysagères et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'une toiture terrasse réservoir, d'un parking inondable, d'une zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, de fossé drainant d'infiltration.

- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maitrise du ruissellement.

4.2.5 Réseaux électriques et télécommunications

- La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...), ainsi que les raccordements, doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Article UC 5 – Superficie minimale des terrains

- **Sans objet**

N.B : Dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Modification n° 5 - 9 juin 2020

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions et précisions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

  - La limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc, etc.) ainsi que des voies privées ouvertes *à la circulation générale*, au droit des propriétés riveraines.
  - Et la limite interne d'un emplacement réservé.

- Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis…

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,

  - *les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.*
  - *Toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, loggias et de terrasses.*

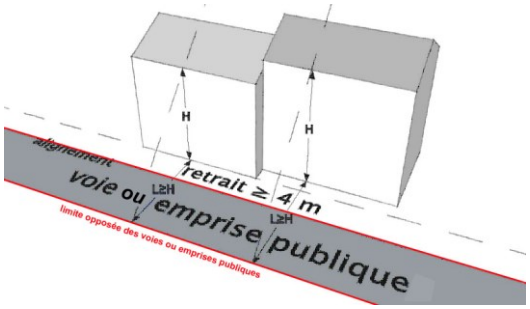
De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

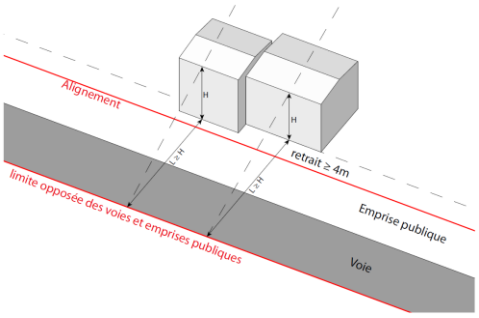
6.2 Dispositions générales

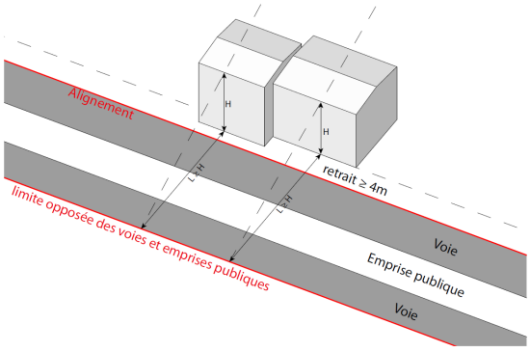
- Les constructions doivent :

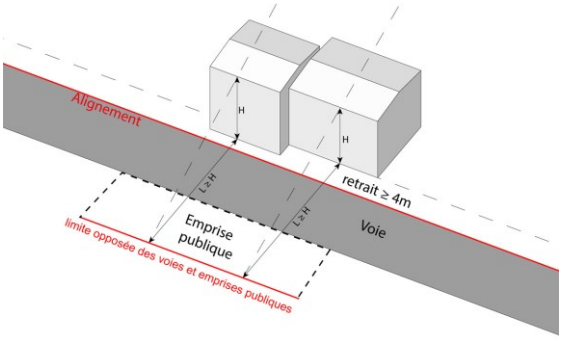
  - Etre implantées avec un retrait de 4m minimum,

  - Et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (**L≥H**).









Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

6.3 Dispositions particulières

6.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

- Des saillies d'un maximum de 0,30m, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 6.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

6.3.2 Cas des extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 6.2

- Les extensions et surélévations des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, sans création d'une nouvelle construction principale, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être édifiées :

  - dans le respect des règles définies à l'article 6.2.
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 6.2.

6.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

- *Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,*

  - *Les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.*

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Principes d'implantation des constructions

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées :

  - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues
  - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

- Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à **3m** hors tout peuvent être implantées :

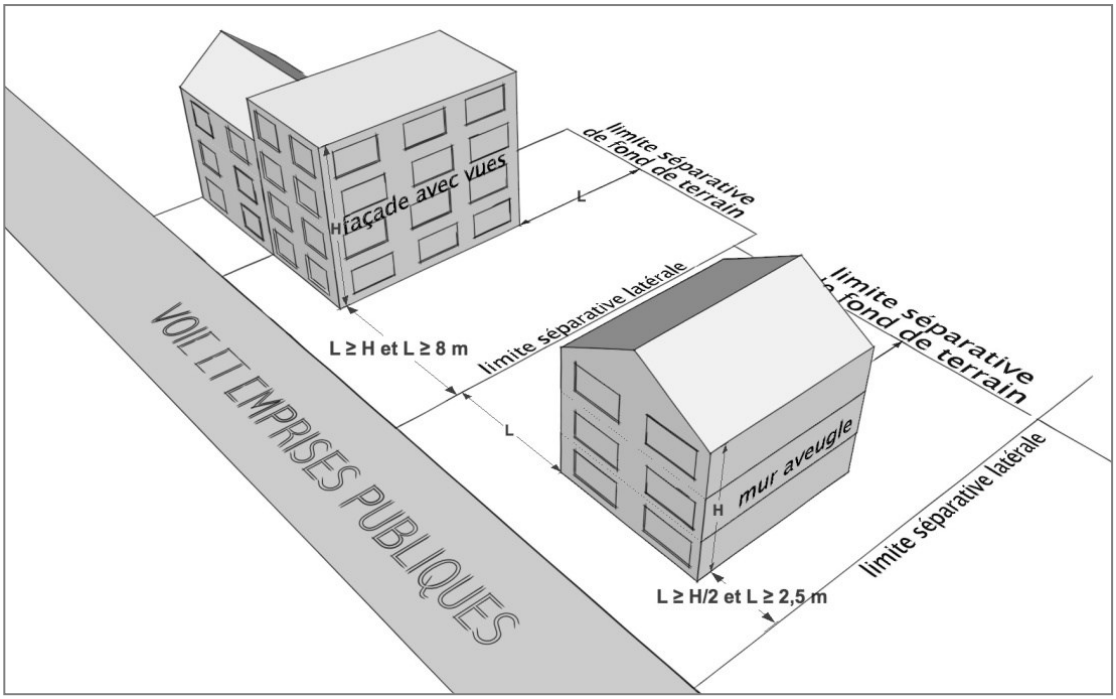
  - sur la limite séparative de fond de terrain, sans création de vues,
  - ou en retrait de la limite séparative de fond de terrain, si la ou les façades en limite séparative présentent des vues, à condition de respecter la disposition suivante :
    - la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H), avec un minimum de **2,5m**.

7.2.2 Modalités de calcul du retrait

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

  - la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H**), avec un minimum de 8m, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,

  - la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/2**), avec un minimum de 2,5m minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.



- **Dans le secteur UCc**, cette distance doit être au moins égale à :

  - la différence d'altitude entre ces deux points (H) diminuée de 3 m, soit (**L≥H-3**), avec un minimum de 8m, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,

  - la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/2**), avec un minimum de 2,5m minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

7.3 Dispositions particulières

7.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

7.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 7.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30% de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale ni de vues supplémentaires, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
  - dans le respect des règles définies à l'article 7.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 7.2.

7.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

- *La lettre L représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, comptée depuis le parement extérieur des murs ou s'ils existent, depuis les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies ;*

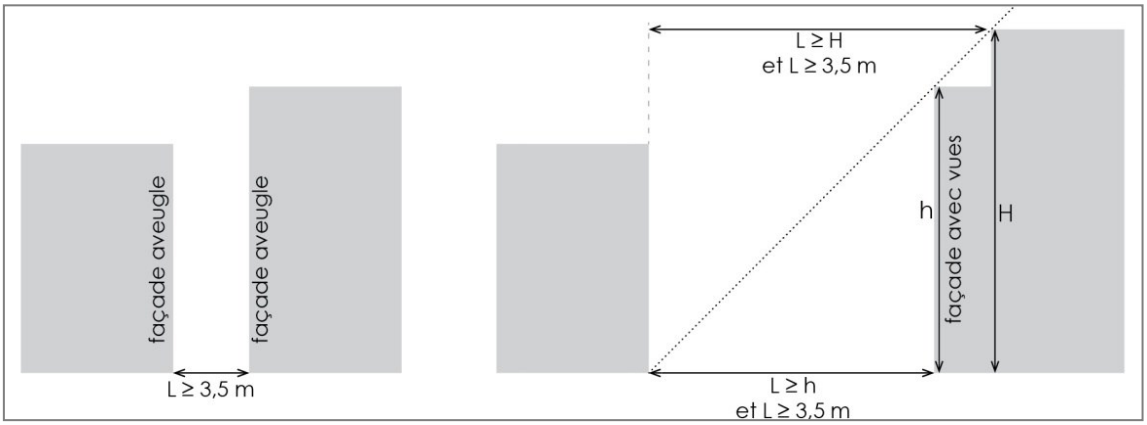
- *Les constructions comptant deux façades, à face à face, en forme de « U », équivalent à une seule et même construction ;*

- *En outre, ne sont pas réputés contigus et donc considérés comme distincts (et soumis au présent article) deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, auvent ou un passage même couvert.*

8.2 Dispositions générales

- La distance L entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à :

  - 3,5m, entre façades aveugles,
  - la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5m, **dans les autres cas**.



8.3 Dispositions particulières

8.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

- Une implantation différente de celle définie à l'article 8.2 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

8.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 8.2.

- Les surélévations et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher sans création d'une nouvelle construction principale, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :

  - dans le respect des règles définies à l'article 8.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 8.2.

8.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

Article UC 9 – Emprise au sol

9.1 Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent article

- *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.*

- *La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.*

9.2 Disposition générale

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%** de la superficie du terrain

9.3 Dispositions particulières

9.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une emprise au sol plus importante que celle définie à l'article 9.2 est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique extérieure des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

9.3.2 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 9.2

- Les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 9.2 sont admis à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

9.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

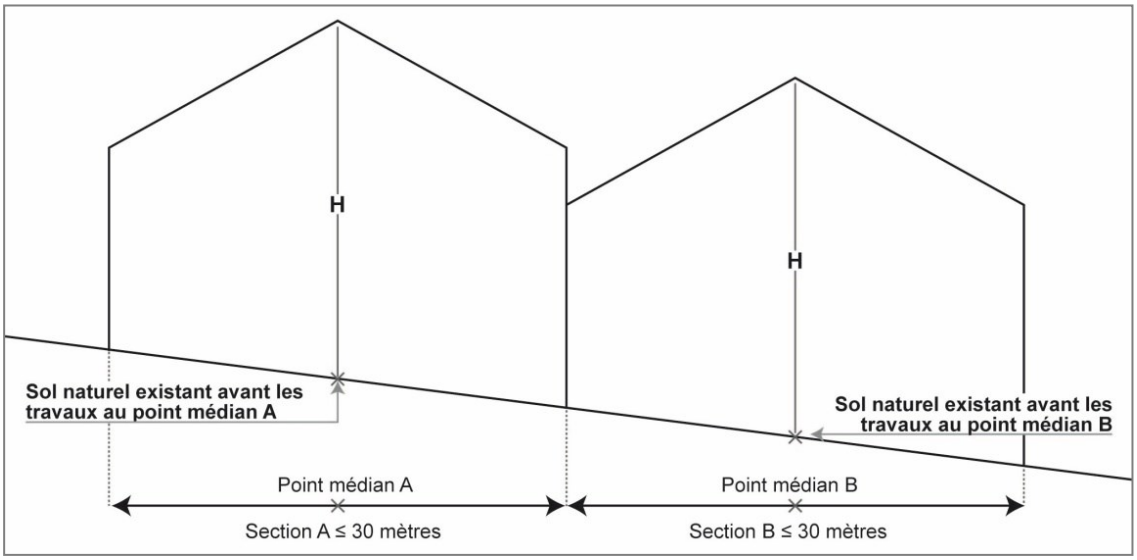
- *La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au :*

  - *faîtage pour les toitures en pente,*
  - *sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.*

- *Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.*

- *Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales les plus larges possibles, dans la limite de 30m maximum chacune.*

La hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section de bâtiment.



Modification n° 5 - 9 juin 2020

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCa

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **23m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère et **7 niveaux** (R+6).

10.2.2 Dans le seul secteur UCa

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **16m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère et **5 niveaux** (R+4).

10.3 Dispositions particulières

10.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

10.3.2 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UC 11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier / modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites / paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

    - L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

    - Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques issus de ressources locales et de filières durables.

- Les bâtiments et les accès voiture doivent être adaptés au sol et conçus au plus près du nivellement existant.

11.2 Façades et aspect extérieur

- Les différentes façades de constructions principales et annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

    - Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures, édifiés en retrait des limites séparatives, et ceux limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public, doivent être traités comme une façade principale.

- Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies, et l'usage du bois sont à privilégier.

- L 'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné au commerce, à l'artisanat ou aux bureaux, les percements en vue de recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.3 Les clôtures

11.3.1 Dispositions générales

- Les clôtures en limite séparative de propriété et sur rue, à l'exception des portails et portillons, doivent être constituées de haies vives ou d'un dispositif ajouré de type grilles, treillages, éventuellement doublés de haies vives.

  - Les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre maximum sont autorisés.

- La hauteur des clôtures, y compris portails et pilastres, ne doit pas excéder 2,10m,

  - Dans le cas de constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au bureau, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à l'hébergement hôtelier, et pour des impératifs liés à la sécurité, une hauteur plus importante peut être admise.

- Les clôtures sur rue doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

11.3.2 En sus des dispositions de l'article 11.4.1, au sein des cœurs d'ilots identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Une perméabilité de la partie basse des clôtures en limite séparative est exigée sur un minimum de 8cm de hauteur par rapport au terrain fini.

11.4 Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

  - les antennes paraboliques, qui ne doivent pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3m de l'acrotère,
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

- Les points de regroupement des déchets réalisés en tête de voie en impasse doivent être masqués par des murets d'une hauteur d'un mètre maximum ou haies arbustives.

Article UC 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher des constructions et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

  - pour les extensions des constructions destinés à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création d'une nouvelle construction principale,
  - pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de surface de plancher, et uniquement lorsque le changement de destination ne vise que la transformation en logement dans la limite d'un seul logement créé.

- En cas de division foncière en vue de bâtir :

  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Au sein des **secteurs situés à proximité des principaux points d'accès aux transports en commun**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.2 s'applique :

  - à la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre repéré à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
  - à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre repéré à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.

Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi à l'entier supérieur.

12.1.2 Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher (SDP) créée, le calcul se fait par **tranche entière entamée.**

  - *<u>exemple</u> : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60m^2 de surface de plancher, pour une construction de 70m^2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.*

Modification n° 5 - 9 juin 2020

12.1.3 Caractéristiques techniques des aires de stationnement pour véhicules motorisés et vélos

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement.

  - Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, est privilégié.

- Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé par l'article 12.4, le local doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 10m².

Il doit par ailleurs comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

- Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire, ou d'un bâtiment à destination de bureau équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

- Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

  - 1 place de stationnement par logement

  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

  - 1 place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.

  - 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Dans le secteur UCc, il est exigé que soit créée au minimum :

  - 1 place de stationnement par logement et au maximum de 2 places par logements.

  - 0,8 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

  - Ces places de stationnement seront situées en sous-sol, à l'exception, uniquement lorsque les bâtiments ne sont pas desservis par un ascenseur, des places destinées aux personnes à mobilité réduite, qui pourront être aménagées en rez-de-chaussée ou à l'extérieur.

- Dans le secteur UCd, il est exigé que soit créée au minimum 1 place de stationnement pour 10 logements en résidence sociale au sens de l'article L.633-1 du code de la construction et de l'habitation.

12.2.2 Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat

- Il est exigé que soit créée :

  - au minimum, 1 place de stationnement pour 60m^2 de surface de plancher.

    - Le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

  - et, au maximum, pour les seules **constructions destinées aux bureaux**, 1 place de stationnement :

    - pour 60m^2 de surface de plancher, dans les **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage,
    - pour 50m^2 de surface de plancher, **en dehors de ces secteurs**.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (en RDC ou en sous-sol de la construction).

12.2.3 Constructions destinées au commerce

- Il est exigé que soient créées, au minimum, 1 place de stationnement pour la première tranche de 100m^2 de surface de plancher et au delà, 1 place de stationnement par tranche de 50m^2 de surface de plancher.

  - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage

- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les extensions des commerces dans la limite de 50m^2 de surface de plancher le long des **centralités commerciales** identifiées, au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées pour les commerces de plus de 300m^2 de surface de plancher doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du Grand Paris Express.

12.2.4 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soient créées, au minimum :

  - 1 place de stationnement pour deux chambres,
    - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

  - et 1 place de stationnement pour les cars par tranche de 50 chambres.

- Au moins la moitié des places de stationnement liées aux chambres exigées doivent être intégrées à une construction principale (en RDC ou en sous-sol de la construction).

12.2.5 Entrepôts

- Il est exigé que soit créée, au minimum 1 place de stationnement pour 150m^2 de surface de plancher.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

12.2.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations (capacité d'accueil, personnel, etc.).

12.3 Normes de stationnement pour les livraisons

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

12.4 Normes de stationnement pour les vélos

12.4.1 Constructions destinées à l'habitation

- Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit créé, au minimum, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local au moins égal à :

  - 0,75m^2 par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
  - 1,5m^2 par logement, pour logements de trois pièces principales et plus.

12.4.2 Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un local au moins équivalent à 1,5m^2 pour 100m^2 de surface de plancher.

12.4.3 Constructions destinées aux commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'artisanat et aux services publics et d'intérêt collectif

- Il est exigé que soient créés, au minimum :

  - **pour les établissements scolaires**, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local au moins équivalent à 1 place pour 12 élèves**.**

  - **dans les autres cas :**
    - un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,
    - et une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés, équipée et suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

  Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

12.5 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.
  -

Article UC 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Principe d'équivalence des plantations

- Pour l'application des articles 13.2 et 13.3, est établi le principe d'équivalence suivant :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

13.2 Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :
  - des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
  - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- La dominante végétale des **squares** doit être préservée.

- Sauf exception de **l'article 2.2,** les **cœurs d'ilot** identifiés doivent être maintenus en pleine terre.

Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :
  - des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
  - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

  - Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou des raisons de sécurité avérées, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalent.

- Au sein des **alignements d'arbres protégés**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

- Au sein des **alignements d'arbres à conforter**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

Des plantations doivent être réalisées pour conforter l'alignement existant.

  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

- Au sein des **alignements d'arbres à créer**, des plantations d'arbres, dans une logique d'alignement, doivent être effectuées.

13.3 Espaces libres et plantations

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1. Dispositions générales à l'exception du secteur UCb et UCc

- Doivent être traités en **espace végétalisé de pleine terre**, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

  - 40% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant des constructions destinées à l'habitation.
  - 20% de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

- Doivent être traités en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à 10% de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :
  - d'espaces verts de pleine terre,
  - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m^2 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)
  - et/ou de toitures végétalisées, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1 m^2 d'espace complémentaire)
  - de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire).

a.2. Dispositions applicables au seul secteur UCb

- Doivent être traités en **espace végétalisé de pleine terre**, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :

  - **30%** de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant des constructions destinées à l'habitation.
  - **20%** de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

- Doit être traitée en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à **10%** de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :

  - d'espaces verts de pleine terre,
  - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m^2 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire)
  - et/ou de toitures végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire)
  - de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire).

a.3. Dispositions applicables au seul secteur UCc

- Doivent être traités en **espace végétalisé de pleine terre**, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. :
  - **25%** de la surface du terrain comportant des constructions destinées à l'habitation.
  - **20%** de la surface du terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.
- Doit être traitée en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à **10%** de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :

- d'espaces verts de pleine terre,
- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m^2 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire)
- et/ou de toitures végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire)
- de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire).

a.4. Dispositions particulières

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires ne sont pas applicables :

  - aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,
  - aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

b. Modalités de calcul

- Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

- Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :

  - n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,
  - est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.

- Les espaces de pleine terre situés dans les **cœurs d'ilots, espaces paysagers et squares** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires) devant être réalisés sur le terrain.

- Les aires de stationnement extérieures et leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires).

13.3.2 Obligation de planter

- Les surfaces libres de constructions, à l'exclusion des aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'une unité de végétation par tranche entamée de 100m^2 de terrain, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison :

  - d'une unité de plantation par tranche échue de 4 places de stationnement, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1., **pour les aires de stationnement de moins de 20 places**.
    - Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement et ne doivent pas être limitées à son contour.

  - d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement, **pour les aires de stationnement de 20 places et plus.**

Modification n° 5 - 9 juin 2020

- Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

- Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur.

- Les marges de retrait doivent être paysagées et plantées soit en pleine terre, soit sur dalle sur au moins la moitié de leur superficie.

- La plantation d'essences, peu ou pas allergisantes, est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).

13.4 L'ensemble des dispositions définies à l'article UC13 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- **Sans objet**

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UC 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1 Déchets

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif.

  - L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public, adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

- Les bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé à moins de 80m d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné, ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article UC 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

- L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

Règlement de la zone UD

La **zone UD**, à vocation mixte, est dédiée aux quartiers composés principalement d'habitats individuels isolés ou groupés.

Elle comprend **deux secteurs** :

- un **secteur UDa**, correspondant au secteur du Glacis du Fort de Rosny et au sud de l'avenue de la République,
- un **secteur UDb**, dédié aux coteaux du Plateau d'Avron.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " Trame verte ", " Secteur Nord " et " Développement des quartiers mixtes "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Rosny-sous-Bois.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- *Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. Une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.*

- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.*

  - *Des risques liés aux lignes électriques haute tension, au transport de matières dangereuses par voies routières et ferrées (ligne Paris Gare de l'Est/ Troyes et ligne de la Grande Ceinture sud), ainsi que par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU),*

  - *Le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU,*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations ; l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants un risque de nuisances liées aux phénomènes hydrologiques. Il lui est préconisé de prendre les dispositions utiles en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias).

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est recommandé de se référer au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.

Article UD 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UD

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les constructions et installations destinées à l'industrie

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

- Les campings de toute nature et terrains de stationnement de caravane.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts de toutes natures, sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des **squares et cœurs d'ilot** identifiés, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2,

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans un rayon de 1m calculé à l'aplomb du houppier des **arbres remarquables** identifiés.

1.3 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le périmètre en attente de projet d'aménagement global, identifié au plan de zonage, au titre de l'article L.123-2.a du code de l'urbanisme

- Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions de plus de 10m^2 de surface de plancher,

Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
  - et, pour les seuls commerces, que leur surface de plancher n'excède pas **300m².**

- Les entrepôts, à condition :

  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de **30% de la surface de plancher** existante ou à créer sur le terrain,
  - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées soit :

  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Les aménagements ferroviaires, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

- La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV) à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.

2.2 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre de servitude de mixité identifiée au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du code de l'urbanisme

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que le programme réalisé sur l'ensemble du périmètre de la servitude de mixité comporte **30% minimum** de logements financés par un prêt aidé de l'Etat.

  - Cette disposition ne s'applique pas aux résidences pour personnes âgées.

2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Au sein des **squares** identifiés, sont seuls admis :

  - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
  - les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol,

- Au sein des **cœurs d'ilot** identifiés, sont seuls admis :

  - les extensions des constructions existantes, dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire,
  - les abris de jardin dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol.
  - les piscines sous condition que leurs éléments techniques soient intégrés dans le volume des piscines.

2.4 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein du périmètre en attente de projet d'aménagement global, identifié au plan de zonage, au titre de l'article L.123-2.a du code de l'urbanisme

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés, dans la limite de 10m² de surface de plancher supplémentaire.

2.5 En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.4, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

- Aucun accès ne peut être organisé, dans le **secteur UDa**, depuis la rue Camélinat.

- Les accès desservant une ou plusieurs constructions nouvelles doivent être suffisamment dimensionné et sécurisé en fonction des usages et avoir une largeur au moins égale à :

  - 2,50m pour les accès d'une longueur inférieure à 50m,
  - 3,50m pour les autres accès.

- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4m de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- Les aménagements, les extensions de moins de 30% de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.

3.2 Voirie

3.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de ramassage des déchets,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
  - permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions applicables aux voies nouvelles

- Les voies nouvelles doivent avoir une emprise au moins égale à 8m de largeur.

- Les voies nouvelles, dont la largeur est au moins égale à 8m, doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes par la création de trottoirs.

- Toutefois, l'emprise peut être inférieure, à condition :

  - que la voie ait une largeur au moins égale à 3,5m :
    - s'il s'agit d'une voie secondaire, par rapport à une voie comportant une emprise au moins égale à 8m,
    - et s'il ne s'agit pas d'une impasse.

  - que la voie ait une largeur au moins égale à 2,5m :
    - si la voie a une longueur inférieure à 50m,
    - et si elle ne dessert pas plus de 10 constructions,
    - et si l'accès satisfait aux exigences de sécurité.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que :

  - les véhicules légers puissent aisément faire demi-tour, pour les voies d'une longueur inférieure à 50m,
  - l'ensemble des véhicules puisse aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50m.

- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50m, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionnée et conforme aux prescriptions des services compétents.

Article UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain.

- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.

- Toutes précautions doivent être prises :

  - pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

  - pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

4.2.2 Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols, et un cuvelage étanche doit être prévu, si nécessaire.

- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

4.2.3 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

- Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.2.4 Eaux pluviales

- Le débit de rejet est limité conformément au zonage d'assainissement de Rosny-sous-Bois ainsi qu'au zonage départemental et, au minimum, pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est :

  - supérieure à 1 000m², le débit de rejet ne pourra excéder 10ℓ/s/ha,
    - pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1 000m², l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Le débit des eaux pluviales à évacuer doit être réduit et ralenti en privilégiant le ruissellement de surface.
  - inférieure à 1 000m², les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales à travers un traitement végétal de la parcelle voire la recherche de revêtement visant à diminuer le ruissellement et garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

- Lorsqu'elle est admise par le zonage d'assainissement, l'infiltration des eaux dans le sol doit être privilégiée.

- Les techniques de stockage doivent être réalisées à ciel ouvert, faiblement décaissées, esthétiques, paysagères et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'une toiture terrasse réservoir, d'un parking inondable, d'une zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, de fossé drainant d'infiltration.

- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maitrise du ruissellement.

4.2.5 Réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

Article UD 5 – Superficie minimale des terrains

- **Sans objet**

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Modification n° 5 - 9 juin 2020

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions et précisions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

  - La limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc, etc.) ainsi que des voies privées ouvertes *à la circulation générale*, au droit des propriétés riveraines.
  - Et la limite interne d'un emplacement réservé.

- Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis, etc**.**

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,

  - *les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.*
  - *Toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, loggias et de terrasses.*

De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

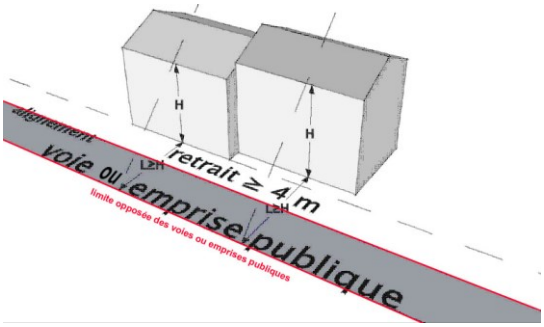
6.2 Dispositions générales

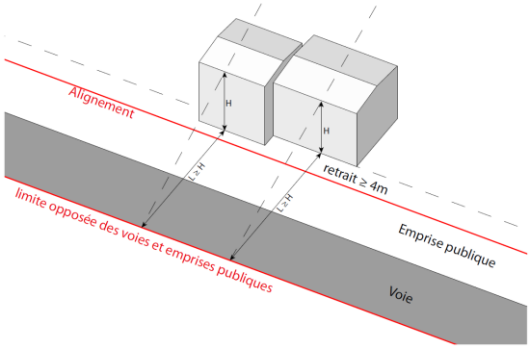
- Les constructions doivent :

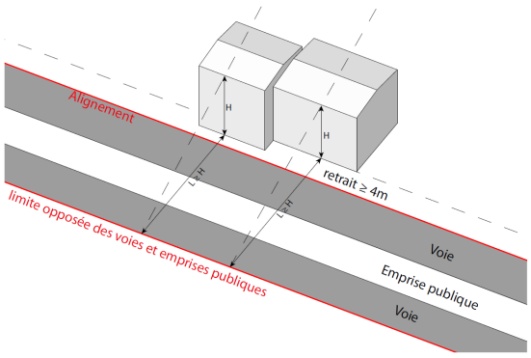
  - Etre implantées avec un retrait de 4m minimum de l'alignement,

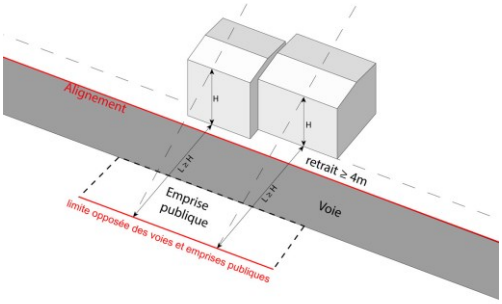
  - Et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H).

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.









6.3 Dispositions particulières

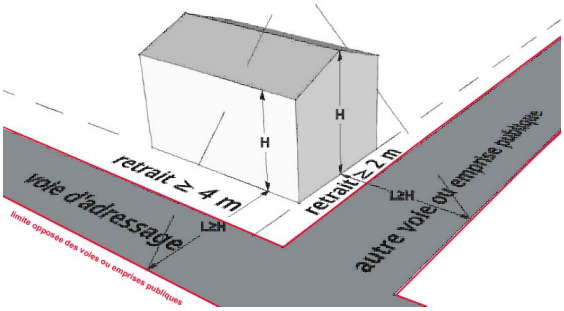
6.3.1 Cas des terrains situés à l'angle de plusieurs voies

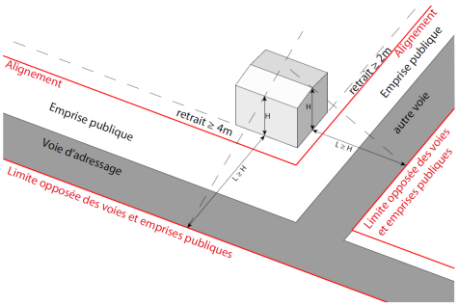
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, la construction doit :

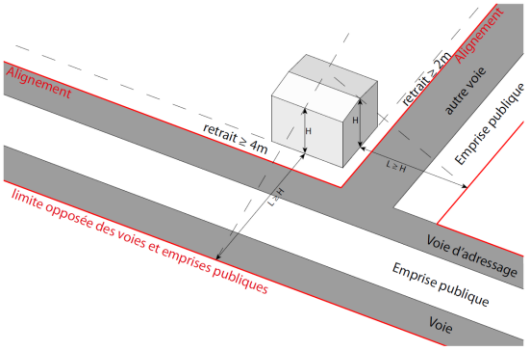
  · Respecter les dispositions de l'article 6.2 par rapport à la voie d'adressage,

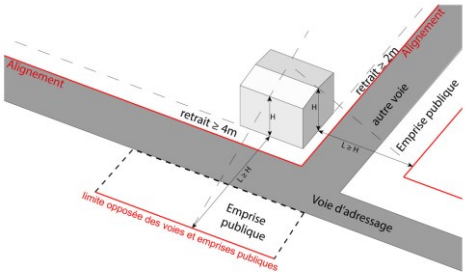
  · et respecter par rapport à la ou les autre(s) voie(s) un retrait de 2m minimum de l'alignement à la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points **(L≥H)**.

  Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.









6.3.2 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Modification n° 5 - 9 juin 2020

- Des saillies d'un maximum de 0,30m, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 6.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

6.3.3 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 6.2

- Les extensions et surélévations des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être édifiées :

  - dans le respect des règles définies à l'article 6.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 6.2,
  - ou dans la marge de retrait, pour les vérandas, à condition que des vérandas soient implantées sur les terrains contigus situés de part et d'autre du terrain sur lequel est projetée la véranda.

6.3.4 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définition

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,

  - *Les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.*

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Principes d'implantation des constructions

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

a.1. <u>Dans la zone UD et le seul secteur UDa, à l'exclusion du secteur UDb</u>

- Les constructions doivent être implantées :

  - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues,
  - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

a.2. <u>Dans le seul secteur UDb</u>

- Les constructions doivent être implantées :

  - sur une seule des limites séparatives latérales, sans création de vues,
  - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

- Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3m hors tout peuvent être implantées :

  - sur la limite séparative de fond de terrain, sans création de vues,
  - ou en retrait de la limite séparative de fond de terrain, si la ou les façades en limite séparative présentent des vues, à condition de respecter la condition suivante :
    - la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H), avec un minimum de 2,5m.

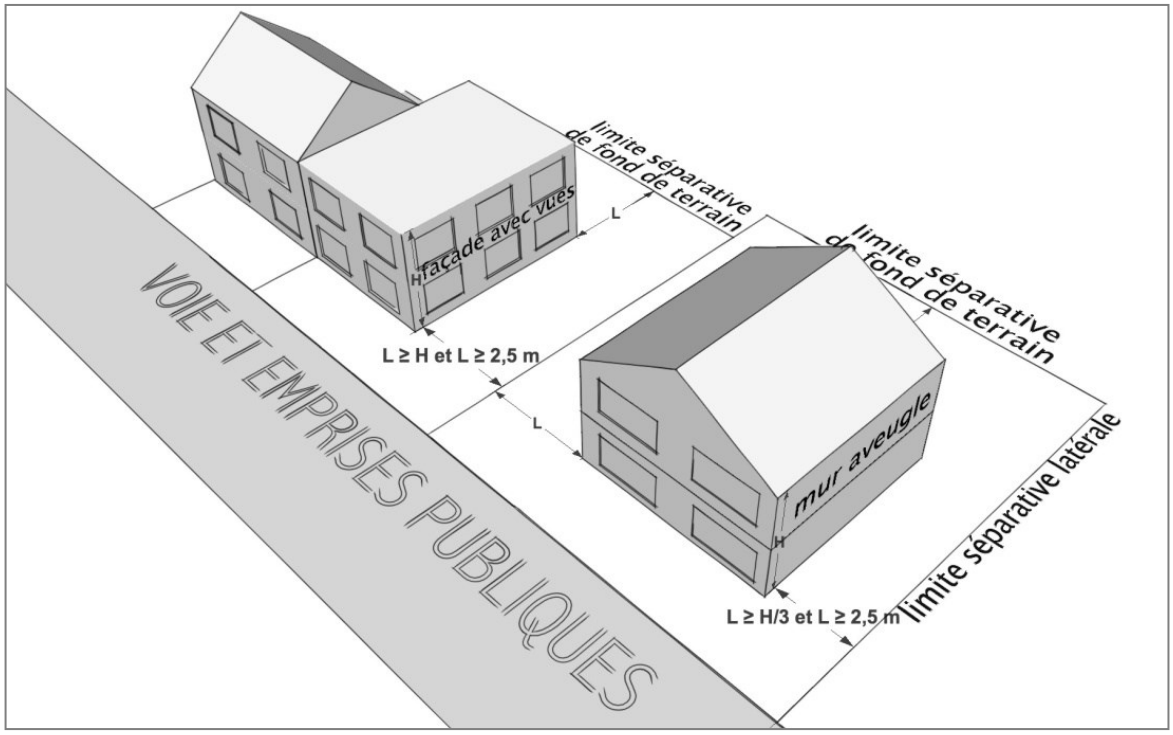
7.2.2 Modalités de calcul du retrait

a. Dans la zone UD et le seul secteur UDa, à l'exclusion du secteur UDb

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

  - la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H**), avec un minimum de 2,5m, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,

  - **au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (H)**, soit (**L≥H/3**), avec un minimum de 2,5m**, lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.



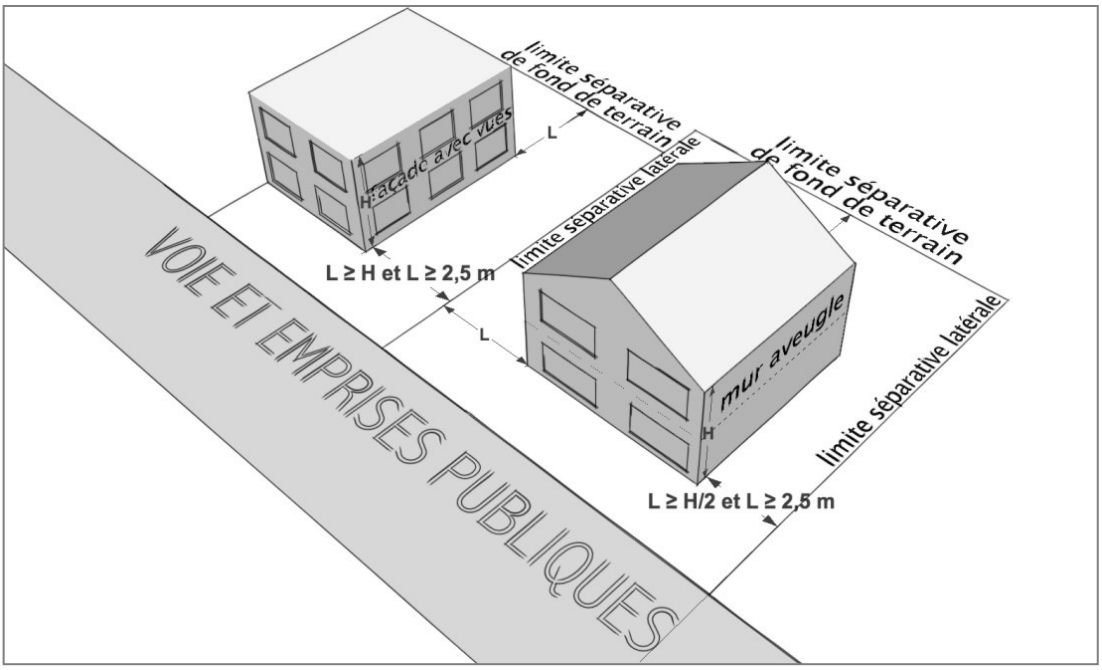
Modification n° 5 - 9 juin 2020

b. Dans le seul secteur UDb

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

  - la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H**), avec un minimum de 2,5m, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**.

  - **à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H),** soit (**L≥H/2**), avec un minimum de 2,5m, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.



7.3 Dispositions particulières

7.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30m, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

7.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 7.2

- Les surélévations et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher sans création d'une nouvelle construction principale ni de vues supplémentaires, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées:

  - dans le respect des règles définies à l'article 7.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 7.2.

7.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limités séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

- *La lettre L représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, comptée depuis le parement extérieur des murs ou s'ils existent, depuis les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies ;*

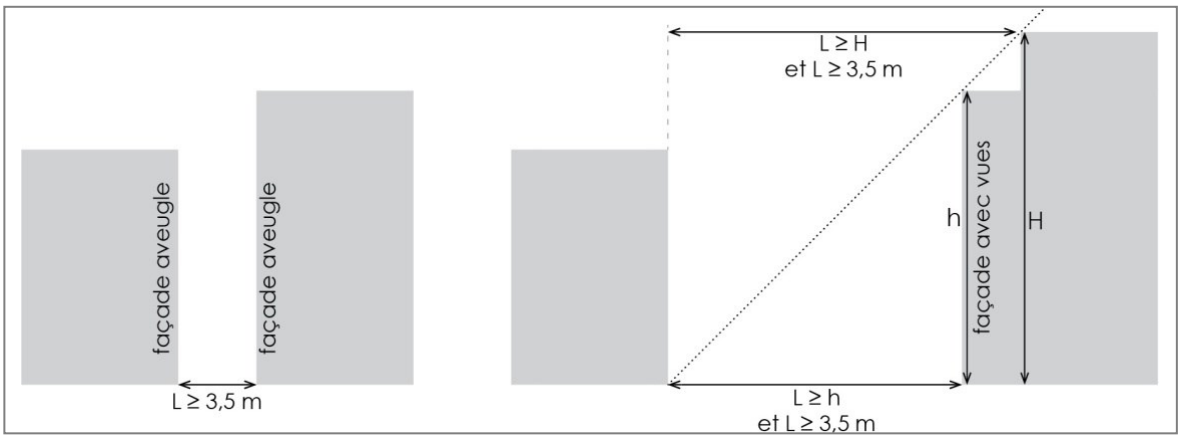
- *Les constructions comptant deux façades, à face à face, en forme de « U », équivalent à une seule et même construction ;*

- *En outre, ne sont pas réputés contigus et donc considérés comme distincts (et soumis au présent article) deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, auvent ou un passage même couvert.*

8.2 Dispositions générales

- La distance L entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale :

  - à 3,5m, entre façades aveugles,
  - à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5m, **dans les autres cas**.



8.3 Dispositions particulières

8.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une implantation différente de celle définie à l'article 8.2 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

8.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 8.2

- Les surélévations et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher sans création d'une nouvelle construction principale, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :

  - dans le respect des règles définies à l'article 8.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 8.2.

8.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UD 9 – Emprise au sol

9.1 Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent article

- *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.*

- *La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.*

9.2 Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **:**

  - 50% de la superficie du terrain pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**,

  - 40% de la superficie du terrain pour les **autres constructions**.

9.3 Dispositions particulières

9.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une emprise au sol plus importante que celle définie à l'article 9.2 est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique extérieure des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

9.3.2 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 9.2

- Les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 9.2 sont admis à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

9.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

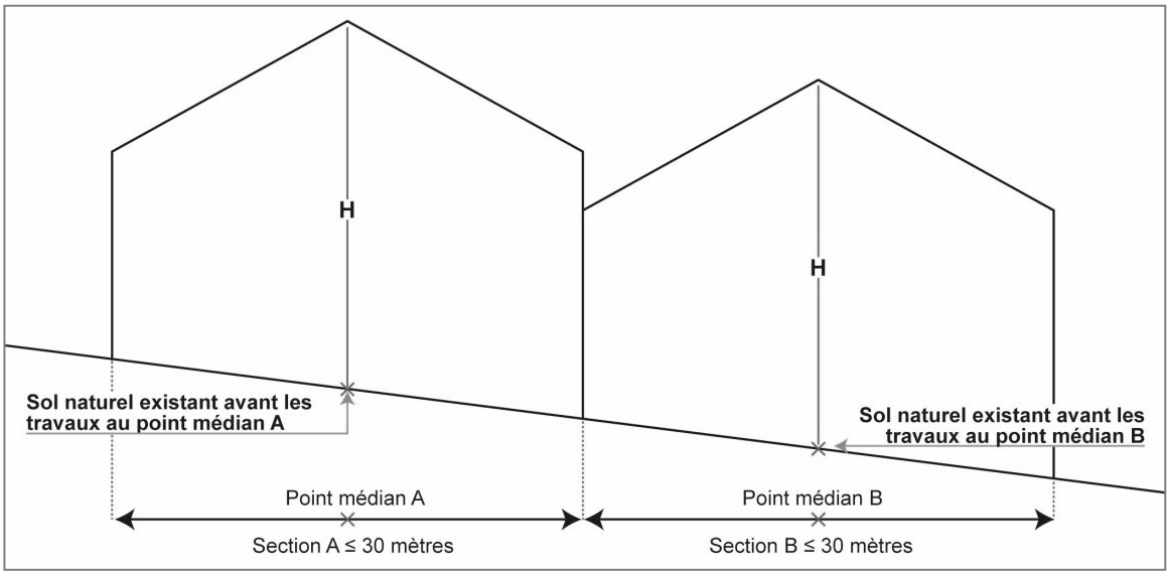
10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

- *La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu' :*
  - *au faîtage pour les toitures en pente,*
  - *au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.*

- *Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.*

- *Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30m maximum chacune.*

La hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère s'apprécie au point médian de chaque section de bâtiment.



10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UD et le secteur UDb, à l'exclusion du secteur UDa

a. Dans une bande de 20m comptés à partir de l'alignement

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7m** à l'égout du toit ou de l'acrotère et **9m** au faîtage avec un maximum de **3 niveaux**.
  - Dans le cas où la hauteur au faitage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, le dernier niveau de la construction doit être en attique ou en comble (R+1+A ou R+1+C).
    - La surface de plancher du niveau d'attique ne doit pas représenter plus de 60% de celle du niveau le plus grand de la construction.

b. Au-delà de la bande de 20m comptés à partir de l'alignement

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **4m** à l'égout du toit ou de l'acrotère et **7m** au faîtage avec un maximum de **2 niveaux**.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

- Dans le cas où la hauteur au faitage prévue pour la construction constitue le maximum exprimé ci-dessus, le dernier niveau de la construction doit être en attique ou en comble (R+A ou R+C).
    - Toutefois, un dépassement de cette hauteur est admis pour les extensions des constructions existantes, dans la limite de la hauteur du rez-de-chaussée de la construction existante.

10.2.2 Dans le seul secteur Uda

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **10m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **13m** au faîtage avec un maximum de **4 niveaux**.

10.3 Dispositions particulières

10.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

10.3.2 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne doit pas excéder 15m.

    - Les systèmes de ventilation naturelle contrôlée sont exclus du calcul de la hauteur.

Article UD 11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier / modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites / paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

  - L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

  - Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques issus de ressources locales et de filières durables.

- Les bâtiments et les accès voiture doivent être adaptés au sol et conçus au plus près du nivellement existant.

11.2 Façades et aspect extérieur

- Les différentes façades de constructions principales et annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

  - Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures, édifiés en retrait des limites séparatives, et ceux limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public doivent être traités comme une façade principale.

- Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies, et l'usage du bois sont à privilégier.

- L 'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné au commerce, à l'artisanat ou aux bureaux, les percements en vue de recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.3 Les ouvertures

- La surface des ouvertures en toiture doit être proportionnée à celle de l'ensemble de la toiture.
  - Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de puits de lumière.

- Les ouvertures, par leurs formes et leurs dimensions, doivent être fonction des dimensions et de l'ordonnancement général propres au style de la construction.

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

11.4 Toitures

En cas de surélévation ou de nouvelle construction principale à destination d'habitation comportant une toiture à pan, les pentes de toiture devront avoir un angle minimum de 20°.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux abris de jardins, garages et autres annexes à l'habitation;
- aux extensions, pergolas, vérandas, travaux de réfection de toiture sans modification de la pente de toit.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

11.5 Les clôtures

11.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures, en dehors de celles implantées en limite séparative, doivent être constituées de haies vives ou d'un dispositif ajouré de type grilles, treillages, éventuellement doublés de haies vives.

  - Les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre maximum sont autorisés.

- Les formes suivantes doivent être privilégiées pour les clôtures en limite séparative :

  - Clôture végétale doublée d'un grillage de couleur vert foncé,
  - Clôture en bois constituée d'un barreaudage treillage, fixée sur des piliers.

- La hauteur des clôtures, y compris portails et pilastres, ne doit pas excéder 2,10m.

  - Dans le cas de constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au bureau, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à l'hébergement hôtelier, et pour des impératifs liés à la sécurité, une hauteur plus importante peut être admise.

- Les clôtures sur rue doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

11.5.2 En sus des dispositions de l'article 11.4.1, au sein des cœurs d'ilots identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Une perméabilité de la partie basse des clôtures en limite séparative est exigée sur un minimum de 8cm de hauteur par rapport au terrain fini.

11.6 Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

  - les antennes paraboliques, qui ne doivent pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3m de l'acrotère,
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

- Les points de regroupement des déchets réalisés en tête de voie en impasse doivent être masqués par des murets d'une hauteur d'un mètre maximum ou des haies arbustives.

Article UD 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher des constructions et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

  - pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas **30% de la surface de plancher existante,** sans création d'une nouvelle construction principale,
  - pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination, sans création de surface de plancher et uniquement lorsque le changement de destination ne vise que la transformation en logement et dans la limite d'un seul logement créé.

- En cas de division foncière en vue de bâtir :

  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Au sein des **secteurs situés à proximité des principaux points d'accès aux transports en commun**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.2 s'applique :

  - à la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre repéré à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
  - à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre repéré à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.

Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi à l'entier supérieur.

- Conformément aux articles L111-6-1-1 et L111-6-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute division de logement conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant est soumise à autorisation préalable de travaux.

  - Dans le cadre d'un dépôt de demande d'autorisation préalable à la division, le projet devra prévoir **au minimum une place de stationnement par logement** résultant de la division et respecter les normes de stationnement pour les vélos.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

12.1.2 Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher (SDP) créée, le calcul se fait par **tranche entière entamée.**

  · *exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60m^2 de surface de plancher, pour une construction de 70m^2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.*

12.1.3 Caractéristiques techniques des aires de stationnement pour véhicules motorisés et vélos

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement.

  · Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, est privilégié.

- Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé par l'article 12.3, le local doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 10m^2.

Il doit par ailleurs comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

- Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureau, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

- Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

  - 1 place de stationnement par logement

  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :

  - 1 place de stationnement par tranche de 60m2 de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.

  - 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Pour les constructions comportant au moins trois logements, la moitié des places doit être intégrée à une construction principale (en RDC ou en sous-sol de la construction).

12.2.2 Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat

- Il est exigé que soit créée :

  - au minimum, 1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

    - Le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

  - et, au maximum, pour les seules **constructions destinées aux bureaux**, 1 place de stationnement :

    - pour 60m² de surface de plancher, dans les **secteurs situés à moins de 500 mètres des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage,

    - pour 50m² de surface de plancher, **en dehors de ces secteurs**.

- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être intégrée à une construction principale (en RDC ou en sous-sol de la construction).

12.2.3 Constructions destinées au commerce

- Il est exigé que soient créées, au minimum, 1 place de stationnement pour la première tranche de 100m² de surface de plancher et au delà, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

  - Le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les extensions des commerces dans la limite de 50m² de surface de plancher le long des **centralités commerciales** identifiées, au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme.

12.2.4 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à la restauration

- Il est exigé que soient créées, au minimum :

  - 1 place de stationnement pour deux chambres,
    - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage

  - et 1 place de stationnement pour les cars par tranche de 50 chambres.

- Au moins la moitié des places de stationnement liées aux chambres exigées doivent être intégrées à une construction principale (en RDC ou en sous-sol de la construction).

12.2.5 Entrepôts

- Il est exigé que soit créée, au minimum 1 place de stationnement pour 150m² de surface de plancher

12.2.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations (capacité d'accueil, personnel, etc.)

Modification n° 5 - 9 juin 2020

12.3 Normes de stationnement pour les vélos

12.3.1 Constructions destinées à l'habitation

- Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit créé, au minimum, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins égal à :

  - 0,75m² par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
  - 1,5m² par logement, pour logements de trois pièces principales et plus ;

12.3.2 Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un local au moins équivalent à 1,5m² pour 100m² de surface de plancher.

12.3.3 Constructions destinées aux commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'artisanat et aux services publics et d'intérêt collectif

- Il est exigé que soient créés, au minimum :

  - **pour les établissements scolaires**, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 12 élèves**,**

  - **dans les autres cas :**
    - un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,
    - et une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés, équipée et suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

12.4 Normes de stationnement pour les livraisons

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.5 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Article UD 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Principe d'équivalence des plantations

- Pour l'application des articles 13.2 et 13.3, est établi le principe d'équivalence suivant :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

13.2 Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- La dominante végétale des **squares** doit être préservée.

- Sauf exception de l'article 2.3, les **cœurs d'ilot** identifiés doivent être maintenus en pleine terre. Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :

  - des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
  - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

  - Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou des raisons de sécurité avérées, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalent.

- Au sein des **alignements d'arbres protégés** au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé.

  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

13.3 Espaces libres et plantations

- *Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.*

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaires

a.1. Dispositions générales

- Doivent être traités en **espace végétalisé de pleine terre**, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.:

  - **40%** de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain comportant des constructions destinées à l'habitation.
  - **20%** de la surface du terrain, dans le cas d'un terrain ne comportant pas de constructions destinées à l'habitation.

- Doit être traitée en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à 10% de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :

  - d'espaces verts de pleine terre,
  - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m^2 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire),
  - et/ou de toitures végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire),
  - de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire).

a.2. Dispositions particulières

- Les dispositions relatives aux espaces végétalisés complémentaires ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

  - aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,
  - aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

b. Modalités de calcul

- Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

  - Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

- Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :

  - n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,
  - est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.

- Les espaces de pleine terre situés dans les **cœurs d'ilots et squares** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires) devant être réalisés sur le terrain.

- Les aires de stationnement extérieures, leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires).

13.3.2 Obligation de planter

- Les surfaces libres de constructions, à l'exclusion des aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'une unité de végétation par tranche entamée de 100m^2 de terrain, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison :

  - d'une unité de plantation par tranche échue de 4 places de stationnement, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1., **pour les aires de stationnement de moins de 20 places**.
    - Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement et ne doivent pas être limitées à son contour.

  - d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement, **pour les aires de stationnement de 20 places et plus.**
    - Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

- Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur.

- Les marges de retrait doivent être paysagées et plantées soit en pleine terre, soit sur dalle sur au moins la moitié de leur superficie.

- Les opérations d'ensemble doivent comporter des espaces verts communs, d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie de l'opération.

- La plantation d'essences, peu ou pas allergisantes, est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).

13.4 L'ensemble des dispositions définies à l'article UD 13 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

Article UD 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- **Sans objet**

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UD 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1 Déchets

15.1 Dispositions générales

- Pour toute construction principale nouvelle comportant plus de trois logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif.

- L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public, adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

15.1.2 Disposition applicable aux bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré

- Les bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé sur une voie en impasse comportant un point d'apport volontaire enterré, et situé à moins de 200m de ce point d'apport ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article UD 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

- L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

Règlement de la zone UF

La **zone UF**, à vocation mixte, est dédiée aux zones à vocation économique
Elle comprend deux secteurs :

- le **secteur UFa**, qui couvre les zones d'activités du Parc Montgolfier, située le long de l'A103 et de la Garenne, située au sud, comprend **un sous secteur :**

-le sous-secteur UFa1, sous secteur urbain dédié à la partie à dominante commerciale du parc Mongolfier qui ne se distingue du reste du secteur seulement par la règle d'occupation et d'utilisation des sols interdite ;

- le **secteur UFr**, dédié à la partie à dominante commerciale de Coteaux-Beauclair.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " Trame verte " et " Secteur Nord "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Rosny-sous-Bois.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- *Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. Une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.*

- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.*

- *Des risques liés aux lignes électriques haute tension, au transport de matières dangereuses par voies routières et ferrées (ligne Paris Gare de l'Est/ Troyes et ligne de la Grande Ceinture sud), ainsi que par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU),*

- *Le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU,*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations ; l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants un risque de nuisances liées aux phénomènes hydrologiques.

Il lui est préconisé de prendre les dispositions utiles en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias).

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est recommandé de se référer au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.

Article UF 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UF

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'exclusion du secteur UFa

- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF2.

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

- Les campings de toute nature et terrains de stationnement de caravane.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts de toutes natures, sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein du seul secteur UFa ; à l'exclusion du sous-secteur UFa1

- Les constructions destinées au commerce,

1.3 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage dans la zone UF et le secteur UFr ; à l'exclusion du secteur UFa

- Les constructions destinées à l'industrie,

1.4 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des **espaces paysagers** identifiés, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2,

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans un rayon de 1 mètre calculé à l'aplomb du houppier des **arbres remarquables** identifiés.

Article UF 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UF

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence des constructions admises sur la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone,

- Les entrepôts, à condition :

  - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher existante ou à créer sur le terrain,
  - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

- En secteur UFa, les travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation de constructions existantes destinées au commerce dans la limite de 10% maximum de surface de plancher existante ou d'emprise au sol existante.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées soit :

  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Les aménagements ferroviaires, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

- La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV) à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.

2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Au sein des **espaces paysagers** identifiés, sont seuls admis :

  - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
  - les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol,

2.3 En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UF 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

- Les accès desservant une ou plusieurs constructions nouvelles doivent être suffisamment dimensionné et sécurisé en fonction des usages et avoir une largeur au moins égale :

  - **dans l'ensemble de la zone UF**, à l'exclusion du secteur UFr :
    - à 2,50m pour les accès d'une longueur inférieure à 50m,
      à 3,50m pour les autres accès,

  - à 3,50m. **dans le seul secteur UFr**,

- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4m de longueur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- Les aménagements, les extensions de moins de 30% de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.

3.2 Voirie

3.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de ramassage des déchets,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
  - permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.2 Dispositions applicables aux voies nouvelles

- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes par la création de trottoirs et une emprise au moins égale à :

  - 8m de largeur, dans l'ensemble de la zone UF**, à l'exclusion du secteur UFa**,
  - 10m dans le seul **secteur UFa**,

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que :

  - les véhicules légers puissent aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur inférieure à 50m,
  - l'ensemble des véhicules puisse aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50m.

Article UF 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain.

- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.

- Toute précaution doit être prise :
    - pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
    - pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

4.2.2 Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et un cuvelage étanche doit être prévu, si nécessaire.

- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

4.2.3 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

- Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.2.4 Eaux pluviales

- Le débit de rejet est limité conformément au zonage d'assainissement de Rosny-sous-Bois ainsi qu'au zonage départemental et, au minimum, pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est :
    - **supérieure à 1 000m²,** le débit de rejet ne pourra excéder 10ℓ/s/ha,
        - pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1 000m², l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Le débit des eaux pluviales à évacuer doit être réduit et ralenti en privilégiant le ruissellement de surface.
    - **inférieure à 1 000m²,** les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales à travers un traitement végétal de la parcelle voire la recherche de revêtement visant à diminuer le ruissellement et garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

- Lorsqu'elle est admise par le zonage d'assainissement, l'infiltration des eaux dans le sol doit être privilégiée.

- Les techniques de stockage doivent être réalisées à ciel ouvert, faiblement décaissées, esthétiques, paysagères et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'une toiture terrasse réservoir, d'un parking inondable, d'une zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, de fossé drainant d'infiltration.

- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maitrise du ruissellement.

4.3 Réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

Article UF 5 – Superficie minimale des terrains

- **Sans objet**

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Modification n° 5 - 9 juin 2020

Article UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions et précisions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

  - La limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc, etc.) ainsi que des voies privées ouvertes *à la circulation générale,* au droit des propriétés riveraines.
  - Et la limite interne d'un emplacement réservé.

- Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis, etc.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,

  - *les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau...etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.*
  - *Toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, loggias et de terrasses.*

De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

6.2 Dispositions générales

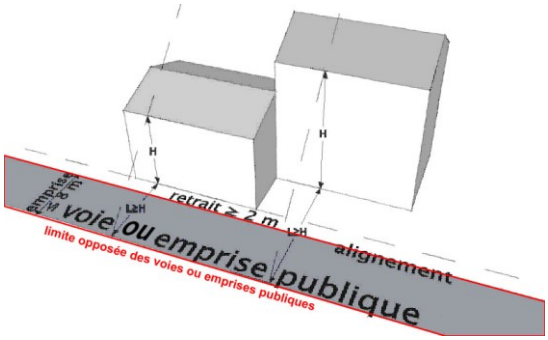
6.2.1 Dans la zone UF, à l'exclusion du secteur UFa

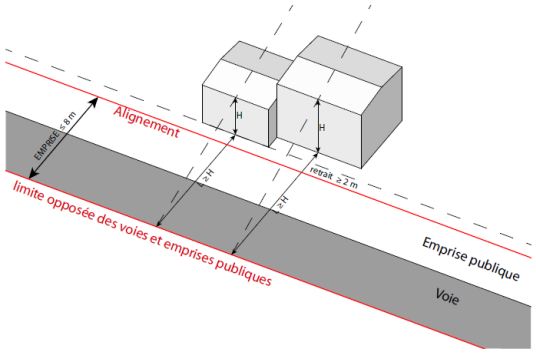
- Les constructions doivent :

  - Etre implantées :
    - à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 8m,
    - et avec un retrait de 2m minimum de l'alignement des **voies dont l'emprise est inférieure à 8m,**

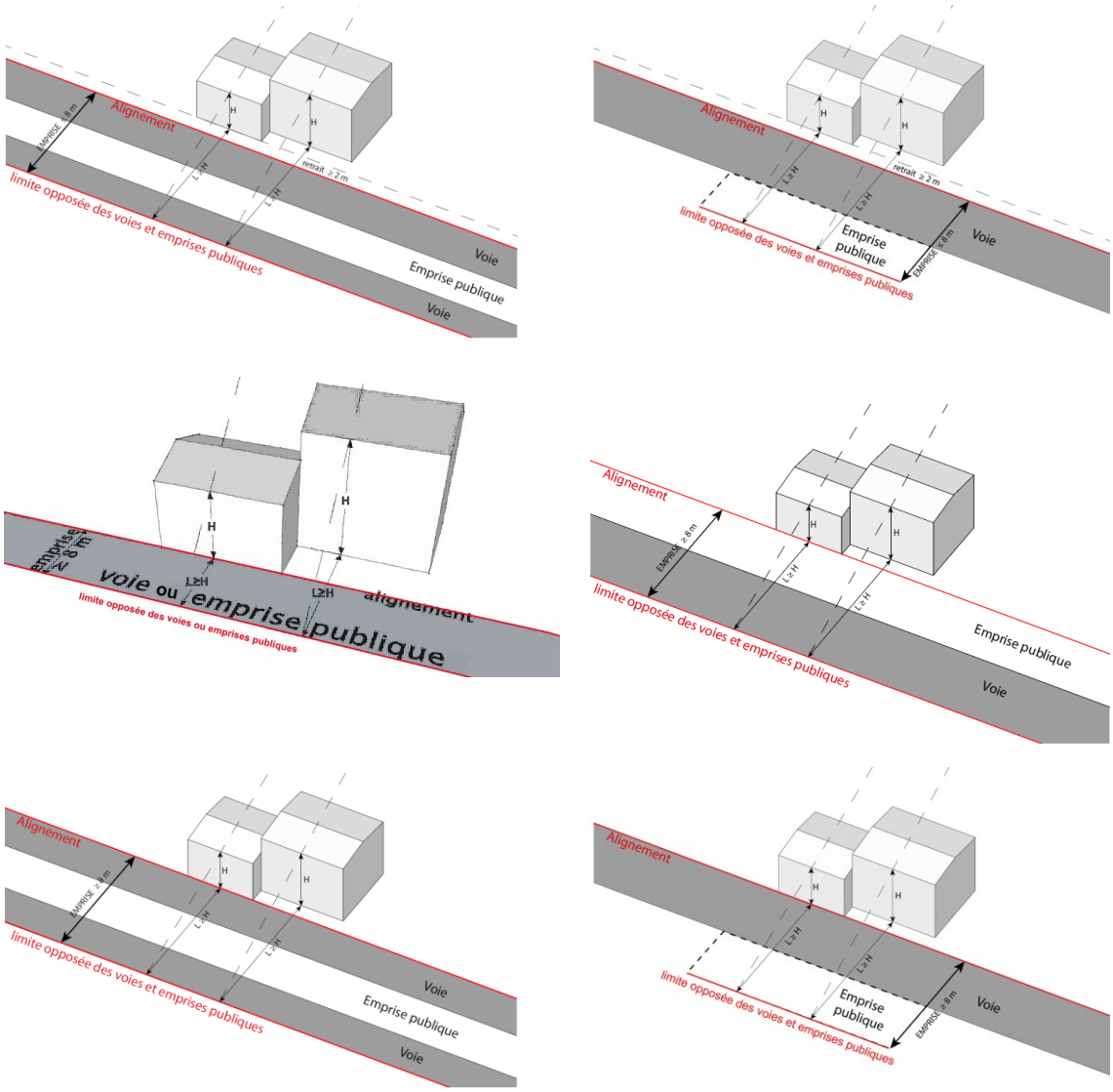
  - Et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H).

  Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.





Modification n° 5 - 9 juin 2020



6.2.2 Dans le secteur UFa

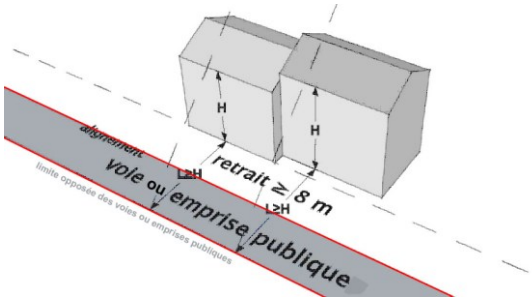
- Les constructions doivent :

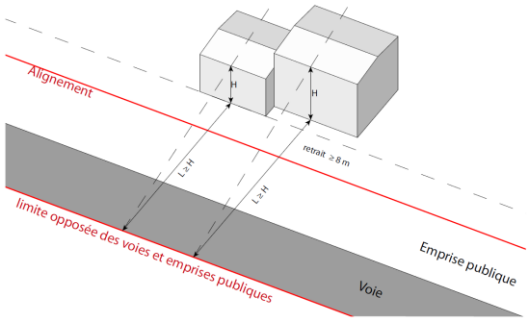
  - Etre implantées avec un retrait de **8m** minimum de l'alignement,

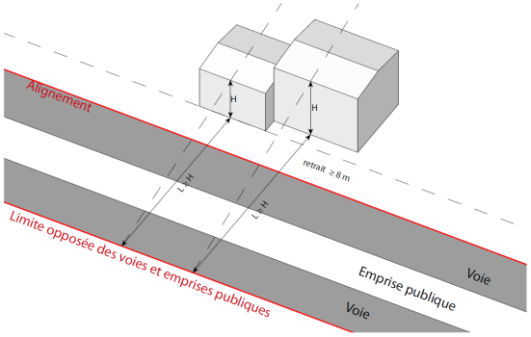
  - Et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H).

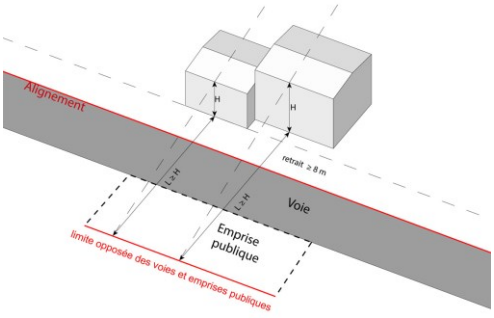
  Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.

Modification n° 5 - 9 juin 2020


H
H
alignement
retrait ≥ 8 m
L≥H
L≥H
voie ou emprise publique
limite opposée des voies ou emprises publiques


Alignement
H
H
retrait ≥ 8 m
L ≥ H
L ≥ H
limite opposée des voies et emprises publiques
Emprise publique
Voie


Alignement
H
H
retrait ≥ 8 m
L ≥ H
L ≥ H
Limite opposée des voies et emprises publiques
Voie
Emprise publique
Voie


Alignement
H
H
retrait ≥ 8 m
L ≥ H
L ≥ H
Voie
Emprise publique
limite opposée des voies et emprises publiques

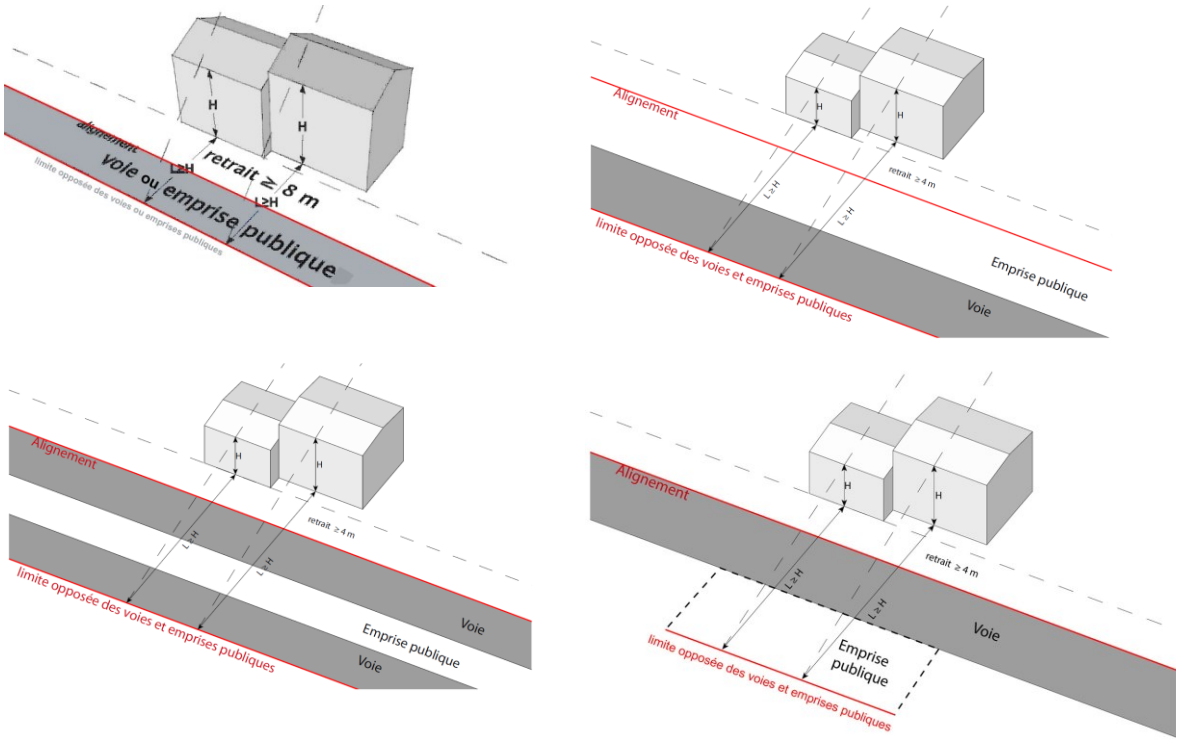
6.2.3 Dans le seul secteur UFr

- Les constructions doivent :

  - Etre implantées avec un retrait de **4m** minimum de l'alignement,

  - Et respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H)

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.



Modification n° 5 - 9 juin 2020

6.3 Dispositions particulières

6.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30m, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 6.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

6.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 6.2

- Les extensions et surélévations des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher sans création d'une nouvelle construction principale, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être édifiées :

  - dans le respect des règles définies à l'article 6.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 6.2.

6.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,

  - *les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative*.

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Principes d'implantation des constructions

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées :

  - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues,
  - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

- **Dans le cas de décrochés et retraits partiels d'éléments de façade significatifs d'une longueur de 6m minimum** :

  - La partie de façade ne comportant pas création de vue doit être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,

  - ou en retrait des limites séparatives latérales dans le cas contraire et dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

b.1. Dans la zone UF et le secteur UFa à l'exclusion du secteur UFr

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

- Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3m hors tout peuvent être implantées :

  - sur la limite séparative de fond de terrain, sans création de vues,
  - ou en retrait de la limite séparative de fond de terrain, si la ou les façades en limite séparative présente des vues, à condition de respecter la condition suivante :
    - la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (**L≥H**), avec un minimum de 2,5 mètres.

b.2. Dans le seul secteur UFr

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

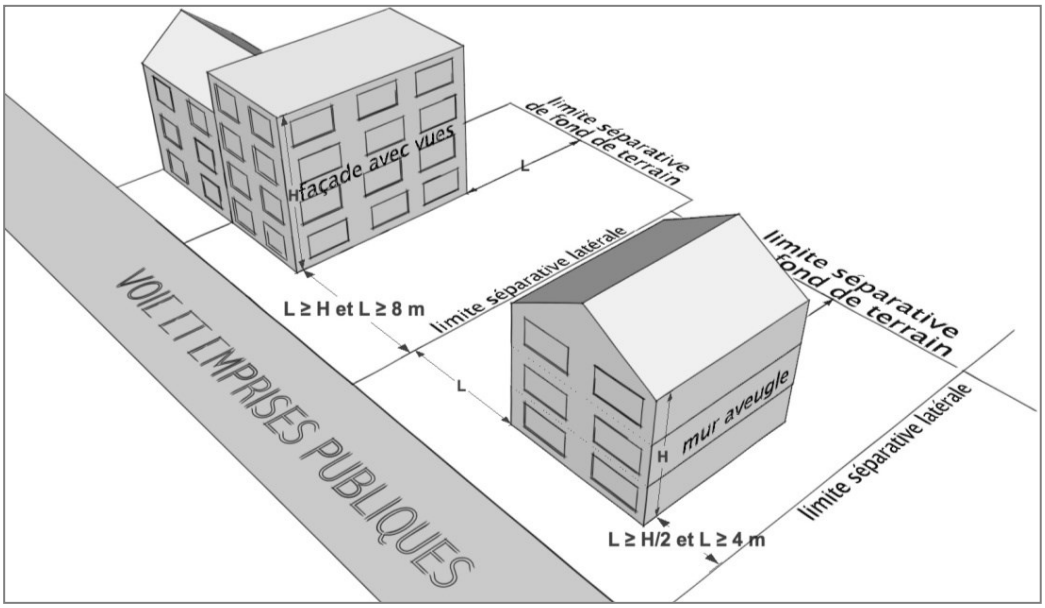
7.2.2 Modalités de calcul du retrait

a. Dans la zone UF, à l'exclusion des secteurs UFa et UFr

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

  - la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H**), avec un minimum de 8m, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,

  - à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/2**), avec un minimum de 4m minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.



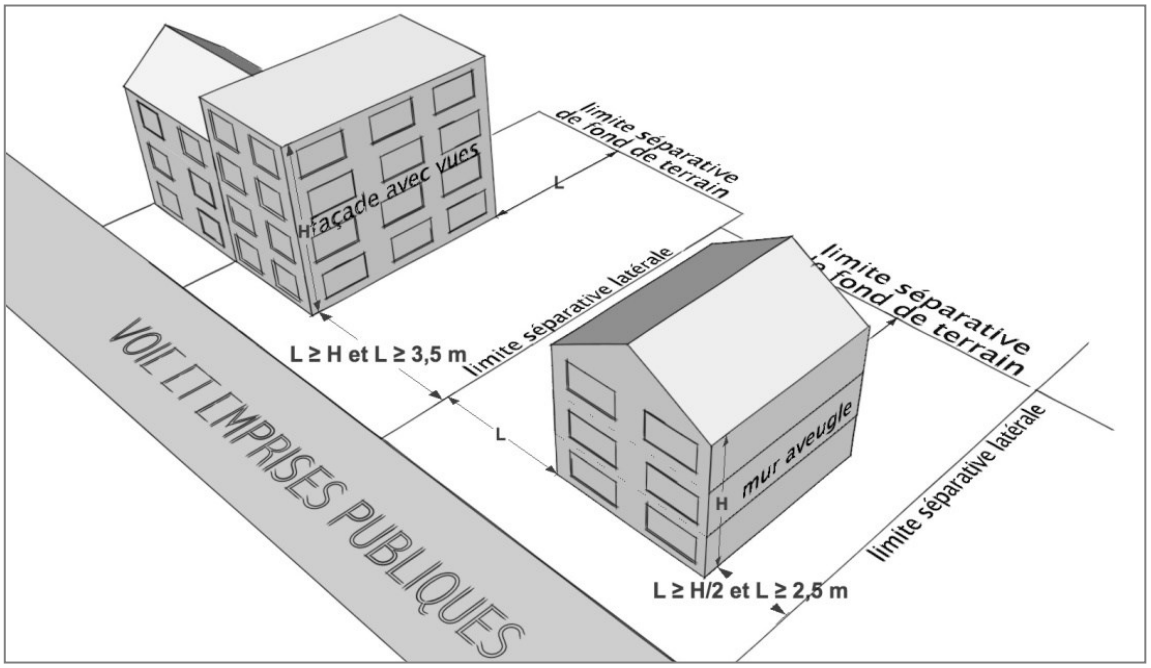
Modification n° 5 - 9 juin 2020

b. Dans le secteur UFa

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

  - la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H**), avec un minimum de 3,50m, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,

  - à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/2**), avec un minimum de 2,50m minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.

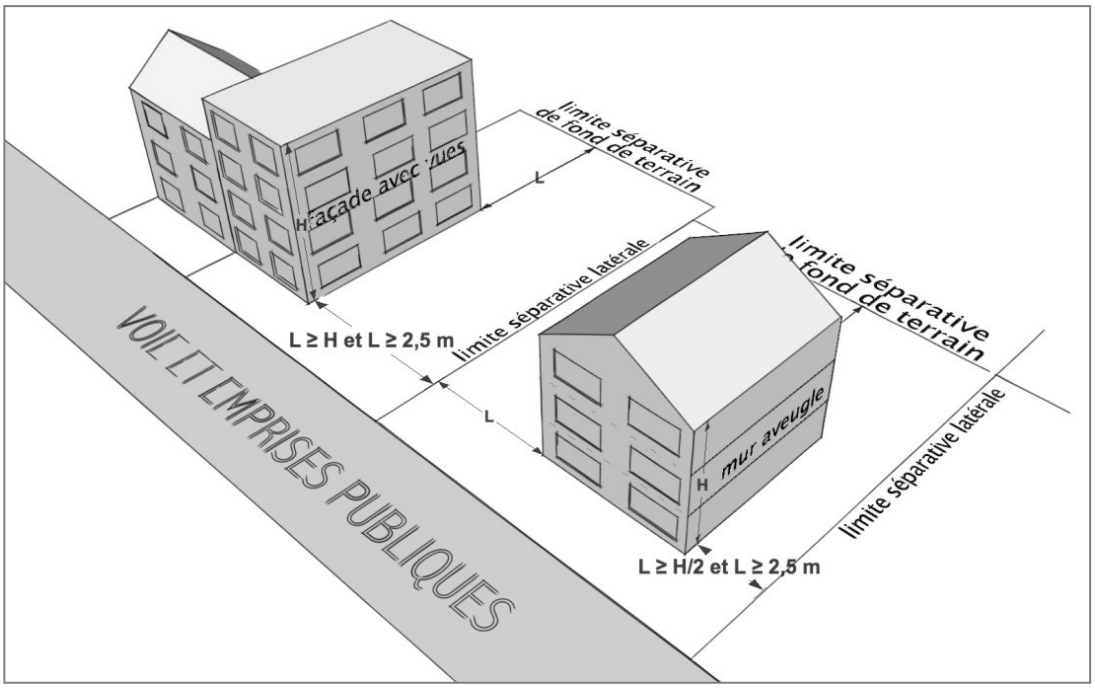


c. Dans le seul secteur UFr

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

  - la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H**), avec un minimum de 2,50m, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,

  - à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/2**), avec un minimum de 2,50m minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.



7.3 Dispositions particulières

7.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30m, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

7.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 7.2

- Les surélévations et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher sans création d'une nouvelle construction principale ni de vues supplémentaires, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées:
  - dans le respect des règles définies à l'article 7.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 7.2.

7.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limités séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

- *La lettre L représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, comptée depuis le parement extérieur des murs ou s'ils existent, depuis les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies ;*

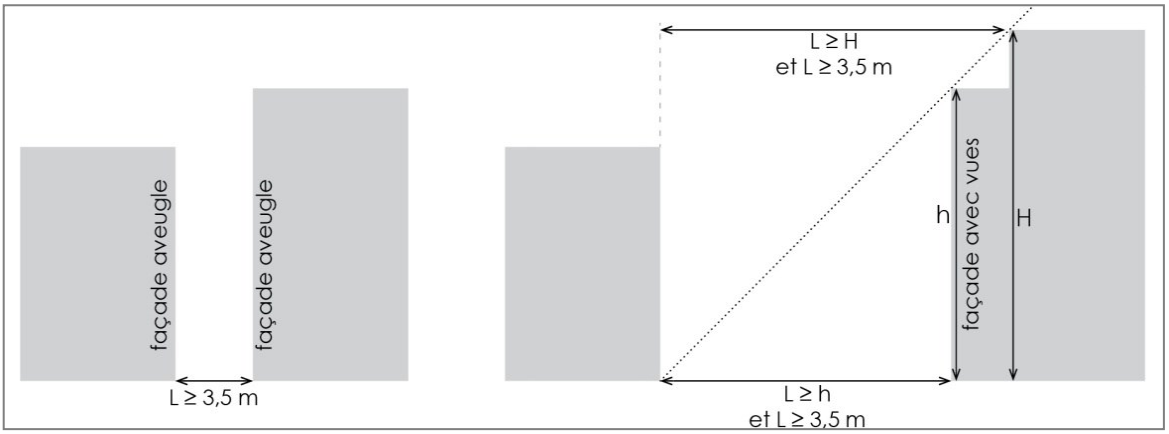
- *Les constructions comptant deux façades, à face à face, en forme de « U », équivalent à une seule et même construction ;*

- *En outre, ne sont pas réputés contigus et donc considérés comme distincts (et soumis au présent article) deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, auvent ou un passage même couvert.*

8.2 Dispositions générales

- La distance L entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale :

  - à 3,5m, entre façades aveugles,
  - à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5m, **dans les autres cas**.



Dans le cas d'une façade comprenant des décrochés et retraits partiels de d'éléments de façade significatifs d'une longueur de 6 mètres minimum :

- Les règles ci-dessus s'appliquent de manière différenciée en tout point pour chaque élément de façade ;

8.3 Dispositions particulières

8.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une implantation différente de celle définie à l'article 8.2 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

8.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 8.2

- Les surélévations et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher sans création d'une nouvelle construction principale, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :

  - dans le respect des règles définies à l'article 8.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 8.2.

8.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UF 9 – Emprise au sol

9.1 Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent article

- *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.*

- *La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.*

9.2 Disposition générale

9.2.1 Dans l'ensemble de la zone UF, à l'exception du secteur UFr

- L'emprise au sol maximale des **entrepôts** est fixée à 25% de la superficie du terrain.

- L'emprise au sol maximale des **autres constructions** n'est pas réglementée.

9.2.2 Dans le seul secteur UFr

- L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

9.3 Dispositions particulières à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une emprise au sol plus importante que celle définie à l'article 9.2 est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique extérieure des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

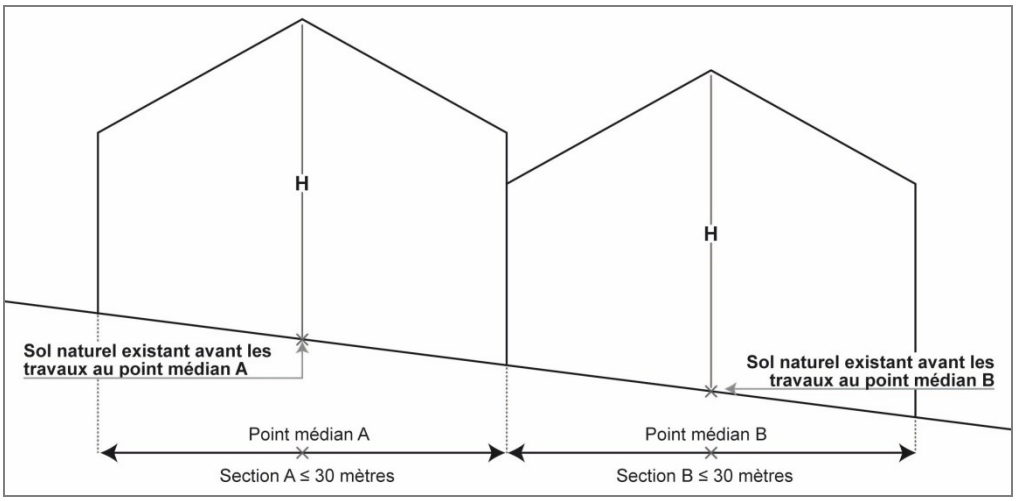
Article UF 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au :
  - faîtage pour les toitures en pente,
  - sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

- Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30m maximum chacune. La hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section de bâtiment.



10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UF, à l'exclusion des secteurs UFa

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **40m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

10.2.2 Dans le secteur UFa

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **25m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

10.2.3 Dans le seul secteur UFr

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **22m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

10.3 Dispositions particulières

10.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

10.3.2 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UF 11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiments/ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites/paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

  - L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.
  - Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques issus de ressources locales et de filières durables.

11.2 Les clôtures

11.2.1 Dans la zone UF et le secteur UFa ; à l'exclusion du secteur UFr

- La hauteur des clôtures, y compris portails et pilastres, ne doit pas excéder 2,10m,

  - Dans le cas de constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au bureau, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à l'hébergement hôtelier, et pour des impératifs liés à la sécurité, une hauteur plus importante peut être admise.

- Les clôtures sur rue doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

- Dans le seul **secteur UFa**, les clôtures en limite séparative de propriété et sur rue, à l'exception des portails et portillons, doivent être constituées de haies vives ou d'un dispositif ajouré de type grilles, treillages, éventuellement doublés de haies vives.

  - Les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre maximum sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

11.2.2 Dans le seul secteur UFr

- Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou d'un dispositif ajouré, de type grilles, treillages, éventuellement doublés de haies vives, sur au moins 2/3 de leur surface, vue en élévation et correspondant au soubassement.

  · Les murs bahuts d'une hauteur de 0,70m maximum sont autorisés.

- La hauteur des clôtures, y compris portails et pilastres, ne doit pas excéder 1,60m,

  · Dans le cas de constructions destinées à l'artisanat, au commerce, au bureau, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à l'hébergement hôtelier, et pour des impératifs liés à la sécurité, une hauteur plus importante peut être admise.

- Les clôtures sur rue doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

11.3 Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

  · les antennes paraboliques, qui ne doivent pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3m de l'acrotère,
  · les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  · les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  · les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

- Les points de regroupement des déchets réalisés en tête de voie en impasse doivent être masqués par des murets d'une hauteur de 0,70m maximum ou haies arbustives.

Article UF 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher des constructions et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

  · pour les extensions des constructions destinés à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création d'une nouvelle construction principale,

- pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination sans création de surface de plancher et uniquement lorsque le changement de destination ne vise que la transformation en logement, dans la limite d'un seul logement crée.

- En cas de division foncière en vue de bâtir :

  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Au sein des **secteurs situés à proximité des principaux points d'accès aux transports en commun**, la minoration du nombre de places de stationnement définie à l'article 12.2 s'applique :

  - à la totalité du terrain, même s'il n'est situé que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs,
  - à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même si elle n'est située que pour partie dans un périmètre situé à proximité des principaux points d'accès aux transports collectifs.

Le nombre de places de stationnement exigées est arrondi à l'entier supérieur.

12.1.2 Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher (SDP) créée, le calcul se fait par **tranche entière entamée.**

  - *exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60m^2 de surface de plancher, pour une construction de 70m^2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.*

12.1.3 Caractéristiques techniques des aires de stationnement pour véhicules motorisés et vélos

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement.

  - Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, est privilégié.

- Lorsqu'un local pour le stationnement des vélos est exigé par l'article 12.**4**, le local doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 10m^2.

Il doit par ailleurs comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

- Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureau, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

- Au sein des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :
  - 1 place de stationnement par logement
  - 0,5 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)
- Au-delà des secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro, et des secteurs situés à moins de 200m de points d'accès au tramway, identifiés au plan de zonage, il est exigé que soit créée au minimum :
  - 1 place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et au maximum de 2 places par logements.
  - 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux, les résidences universitaires (3 unités de vie) ou les résidences pour personnes âgées (3 unités de vie)

- Pour les constructions comportant au moins trois logements, la moitié des places doit être intégrée à une construction principale (soit en RDC, soit en sous-sol de la construction).

12.2.2 Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat

- Il est exigé que soit créée :
  - au minimum, 1 place de stationnement pour 60m^2 de surface de plancher.
    - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage
  - et, au maximum, pour les seules **constructions destinées aux bureaux**, 1 place de stationnement :
    - pour 60m^2 de surface de plancher, dans les **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage,
    - pour 50m^2 de surface de plancher, **en dehors de ces secteurs**.
- Doivent être intégrés à une construction (en RDC ou en sous-sol de la construction):
  - au moins la moitié des places de stationnement exigées, **dans la zone UF et le secteur UFa,**
  - au moins les deux tiers des places de stationnement exigées, **dans le secteur UFr.**

12.2.3 Constructions destinées au commerce

- Il est exigé que soient créées, au minimum, pour les constructions destinées au commerce dont la surface de plancher est :
  - **inférieure ou égale à 2 000m^2**, 1 place de stationnement pour 60m^2 de surface de plancher,
  - **supérieure à 2 000m^2**, 1 place de stationnement pour 40m^2 de surface de plancher.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

- Le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les extensions des commerces dans la limite de 50m^2 de surface de plancher.

12.2.4 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soient créées, au minimum :

  - 1 place de stationnement pour deux chambres,
    - le nombre de places de stationnement exigé est minoré de 50%, au sein des **secteurs situés à moins de 500m des points d'accès au RER et au métro**, identifiés au plan de zonage.

  - et 1 place de stationnement pour les cars par tranche de 50 chambres.

- Au moins la moitié des places de stationnement liées aux chambres exigées doivent être intégrées à une construction (en RDC ou en sous-sol de la construction)

12.2.5 Constructions destinées à l'industrie

- Il est exigé que soit créée, au minimum 1 place de stationnement pour 100m^2 de surface de plancher.

12.2.6 Entrepôts

- Il est exigé que soit créée, au minimum :

  - 1 place de stationnement pour 150m^2 de surface de plancher, **dans la zone UF et les secteurs UFa,**

  - 1 place de stationnement pour 200m^2 de surface de plancher, **dans le secteur UFr.**

12.2.7 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations (capacité d'accueil, personnel, etc.).

12.3 Normes de stationnement pour les livraisons

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.4 Normes de stationnement pour les vélos

12.4.1 Constructions destinées à l'habitation

- Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit créé, au minimum, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins égal à :

  - 0,75m^2 par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
  - 1,5m^2 par logement, pour logements de trois pièces principales et plus.

12.4.2 Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un local au moins équivalent à 1,5m^2 pour 100m^2 de surface de plancher.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

12.4.3 Constructions destinées aux commerces de plus de 500m² de surface de plancher, à l'artisanat, à l'industrie et aux services publics et d'intérêt collectif

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum :

  - **pour les établissements scolaires**, un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 12 élèves.

  - **dans les autres cas :**

    - un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, situé dans un local, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés,
    - et une aire de stationnement dédiée au stationnement des cycles non motorisés, équipée et suffisamment dimensionnée pour l'accueil des visiteurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

12.5 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

Article UF 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Principe d'équivalence des plantations

- Pour l'application des articles 13.2 et 13.3, est établi le principe d'équivalence suivant :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

13.2 Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :
    - des arbres, arbustes ou buisson d'essence et de développement à terme équivalent,
    - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.
- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.
    - Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou des raisons de sécurité avérées, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalent
- Au sein des **alignements d'arbres protégés**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.
    - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.
- Au sein des **alignements d'arbres à conforter**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.
    - Des plantations doivent être réalisées pour conforter l'alignement existant.
    - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.
- Au sein des **alignements d'arbres à créer**, des plantations d'arbres, dans une logique d'alignement, doivent être effectuées.

13.3 Espaces libres et plantations

- *Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.*

13.3.1 Coefficient d'espaces végétalisés

a. Dispositions générales

a.1. Dans le secteur UFa

- Doivent être traités en **espace végétalisés de pleine terre**, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. **20%** de la superficie du terrain.

a.2. Dans le seul secteur UFr

- Doivent être traités en **espace végétalisés de pleine terre**, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. 15% de la superficie du terrain. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services de transports publics.

b. Modalités de calcul

- Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

- Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :
  - n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,
  - est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.

- Les aires de stationnement extérieures et leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire).

13.3.2 Obligation de planter

a. Dans la zone UF et ses secteurs

- Les marges de retrait doivent avoir un aspect paysager et être traitées avec soin.

- Un écran végétal constitué de haies vives, et d'arbres de basses et hautes tiges doit masquer les dépôts depuis l'espace public.

- La plantation d'essences, peu ou pas allergisantes, est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement.
  - Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.
    - Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

b. En sus des dispositions de l'article 13.3.2.a, dans les secteurs UFa et UFr

Modification n° 5 - 9 juin 2020

- Les surfaces libres de constructions doivent être plantées à raison d'une unité de végétation par tranche entamée de 100 m^2 de terrain, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services de transports publics.

c. En sus des dispositions de l'article 13.3.2.b, dans le seul secteur UFr,

- Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services de transports publics.

13.4. l'ensemble des dispositions définies à l'article UF13 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

Article UF 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- **Sans objet**

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article UF 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1 Déchets

15.1.1 Dispositions générales

- Un emplacement doit être prévu sur le terrain pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers, y compris de tri sélectif. L'emplacement doit être accessible depuis l'espace public et être adapté aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

  - **Dans le secteur UFr**, il doit être intégré à la construction ou à la clôture.

- Les bâtiments dont l'accès à la voie publique est situé à moins de 50m d'un point d'apport volontaire enterré, suffisamment dimensionné, ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

15.1.2 En sus des dispositions de l'article 15.2.1, dispositions applicables aux déchets générés par les activités autorisées sur la zone ; dans le secteur UFr

- Le recueil et le traitement éventuel sur place doivent faire l'objet d'un soin particulier :

  - Les déchets doivent faire l'objet d'une convention spécifique à passer entre le propriétaire ou le réalisateur du lot et soumis à l'agrément de la ville et de l'aménageur.

  - Les déchets doivent être regroupés dans des volumes incorporés à la construction principale ou à la clôture et de dimensions suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services municipaux chargés de leur collecte, et accessibles depuis le domaine public.

Article UF 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

- L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Modification n° 5 - 9 juin 2020

Règlement de la zone N

La **zone N** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend deux secteurs :

- le **secteur Ne**, dédié aux secteurs naturels qui accueillent des équipements : golf municipal, stade Girodit, stade P. Letessier, pointe nord-est des coteaux de la Boissière, concerné par le projet de métro ligne 11,

- le **secteur Nea**, dédié à la Ferme pédagogique et équipements et projets d'équipements contigus,

Sur le périmètre faisant l'objet de l'**orientation d'aménagement et de programmation (OAP) " Trame verte " et " Secteur Nord "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Rosny-sous-Bois.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- *Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. Une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.*

- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.*

- *Des risques liés aux lignes électriques haute tension, au transport de matières dangereuses par voies routières et ferrées (ligne Paris Gare de l'Est/ Troyes et ligne de la Grande Ceinture sud), ainsi que par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU),*

- *Le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU,*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'article L414-4 du code de l'environnement, tout programme ou projets d'activités, de travaux, d'aménagement, d'ouvrages ou d'installation (à l'exception de ceux prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000), lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques.

Il lui est préconisé de prendre les dispositions utiles en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias).

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est recommandé de se référer au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone N

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec le voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les constructions et installations destinées à l'habitation, au bureau, à l'artisanat, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'exploitation agricole et les entrepôts.

- Les campings de toute nature et terrains de stationnement de caravane.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans la zone N et le secteur Ne ; à l'exclusion du secteur Nea

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,

1.3 En sus des dispositions des articles 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites au sein du site Natura2000 identifié au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000 sont interdites au sein du périmètre Natura 2000 identifié.

1.4 En sus des dispositions des articles 1.1 à 1.3, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des **espaces paysagers** identifiés, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.3,

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans un rayon de 1m calculé à l'aplomb du houppier des **arbres remarquables** identifiés.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N et dans ses secteurs

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les ouvrages techniques destinés à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif,

- Les abris légers pour la protection de la faune existante, à condition que leur emprise n'excède pas 20m^2 et qu'ils soient en structure bois,

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées soit :

  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV) à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.

2.2 En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Nea

- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées au fonctionnement des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics admises dans la zone.

2.3 En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein du site Natura2000 identifié au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Les constructions et installations compatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000.

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000.

- Les mouvements de terrain, à l'intérieur de la zone Natura 2000, compatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000.

2.4 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Au sein des **espaces paysagers** identifiés, sont seuls admis :

  · Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

  · Les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 10m^2 d'emprise au sol.

2.5 En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

- Les accès desservant une ou plusieurs constructions nouvelles doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages et avoir une largeur au moins égale à **3,50m**.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2 Voirie

3.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

  · correspondre à la destination de la construction,
  · permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de ramassage des déchets,
  · satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
  · permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

3.2.2 Dispositions applicables aux voies nouvelles

- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes par la création de trottoirs et une emprise au moins égale à 8m de largeur.

- Toutefois, l'emprise peut être inférieure, à condition :

  - que la voie ait une largeur au moins égale à 3,5m :
    - s'il s'agit d'une voie secondaire, par rapport à une voie comportant une emprise au moins égale à 8m,
    - et s'il ne s'agit pas d'une impasse,

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que :

  - les véhicules légers puissent aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur inférieure à 50m,
  - l'ensemble des véhicules puisse aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50m.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain.

- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.

- Toute précaution doit être prise :

  - pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

  - pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

4.2.2 Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et un cuvelage étanche doit être prévu, si nécessaire.

- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

4.2.3 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.2.4 Eaux pluviales

- Le débit de rejet est limité conformément au zonage d'assainissement de Rosny-sous-Bois ainsi qu'au zonage départemental et, au minimum, pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est :

  - **supérieure à 1 000m²,** le débit de rejet ne pourra excéder 10ℓ/s/ha,
    - pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1 000m², l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Le débit des eaux pluviales à évacuer doit être réduit et ralenti en privilégiant le ruissellement de surface.
  - **inférieure à 1 000m²,** les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales à travers un traitement végétal de la parcelle voire la recherche de revêtement visant à diminuer le ruissellement et garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

- Lorsqu'elle est admise par le zonage d'assainissement, l'infiltration des eaux dans le sol doit être privilégiée.

- Les techniques de stockage doivent être réalisées à ciel ouvert, faiblement décaissées, esthétiques, paysagères et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'une toiture terrasse réservoir, d'un parking inondable, d'une zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, de fossé drainant d'infiltration.

- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.

- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maitrise du ruissellement.

4.3 Réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

- **Sans objet**

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions et précisions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

  - *La limite, actuelle ou projetée (pour des projets de création de voirie) du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc…) ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.*
  - *Et la limite interne d'un emplacement réservé.*

- Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis…

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,

  - *les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.*
  - *Toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, loggias et de terrasses.*

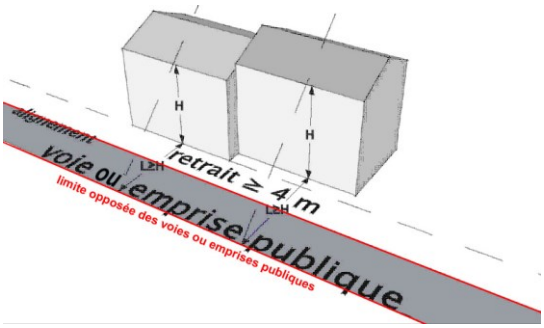
De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

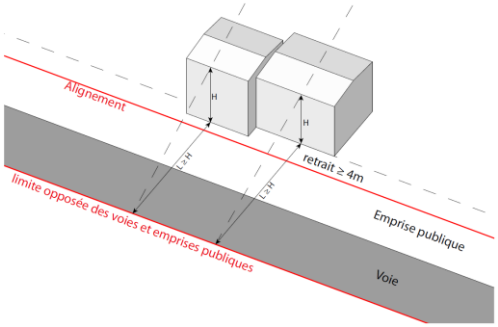
6.2 Dispositions générales

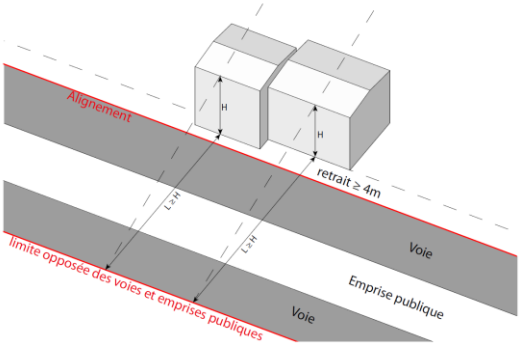
- Les constructions doivent :

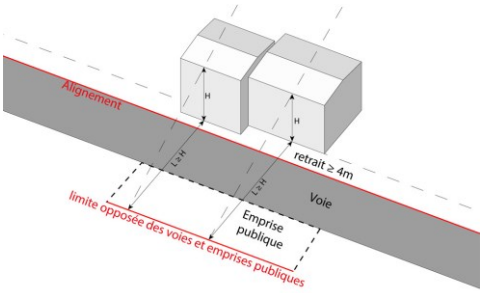
  - Etre implantées avec un retrait de **4m** minimum de l'alignement,
  - Respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H).

  Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.









Modification n° 5 - 9 juin 2020

6.3 Dispositions particulières

6.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30m, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 6.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

6.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 6.2

- Les extensions et surélévations des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher sans création d'une nouvelle construction principale, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être édifiées :

  - dans le respect des règles définies à l'article 6.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 6.2.

6.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définition

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,

  - *les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.*

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Principes d'implantation des constructions

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées :

  - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues,
  - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

- Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3m hors tout peuvent être implantées :

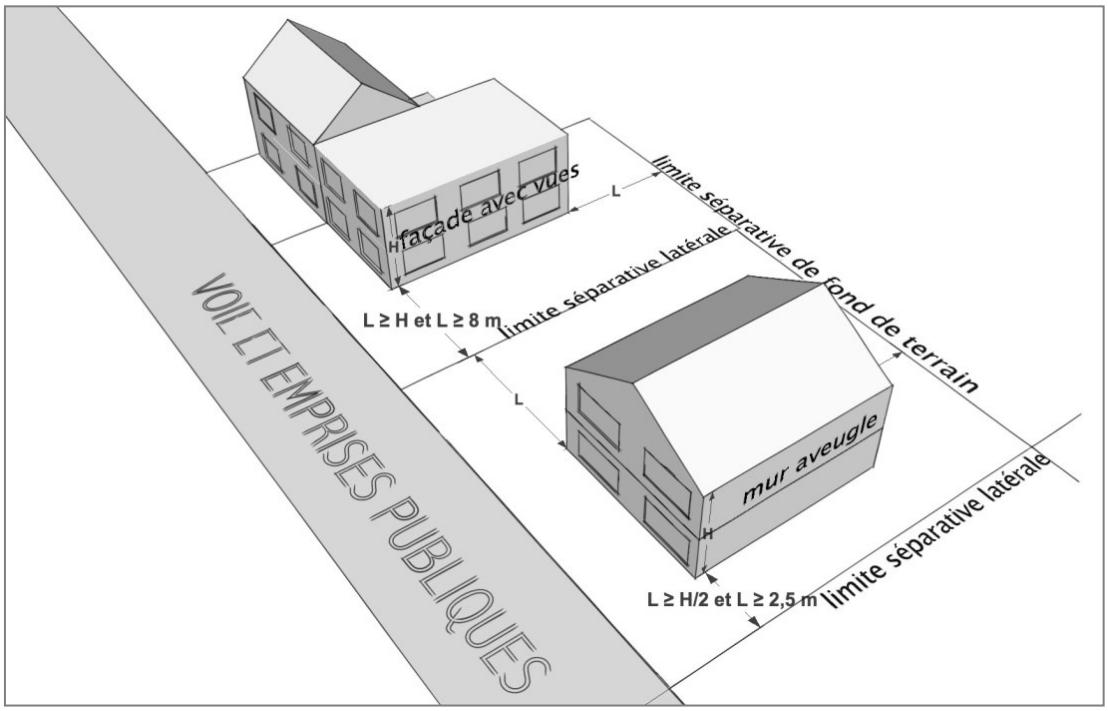
  - sur la limite séparative de fond de terrain, sans création de vues,
  - ou en retrait de la limite séparative de fond de terrain, si la ou les façades en limite séparative présente des vues, à condition de respecter la condition suivante :
    - la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (**L≥H**), avec un minimum de 2,5m.

7.2.2 Modalités de calcul du retrait

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :

  - la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H**), avec un minimum de 8m, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres**,

  - à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit (**L≥H/2**), avec un minimum de 2,5m minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.



7.3 Dispositions particulières

7.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30m, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

7.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 7.2

- Les surélévations et les extensions constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher sans création d'une nouvelle construction principale ni de vues supplémentaires, des ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :

  - dans le respect des règles définies à l'article 7.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 7.2.

7.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limités séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

- *La lettre L représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, comptée depuis le parement extérieur des murs ou s'ils existent, depuis les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies ;*

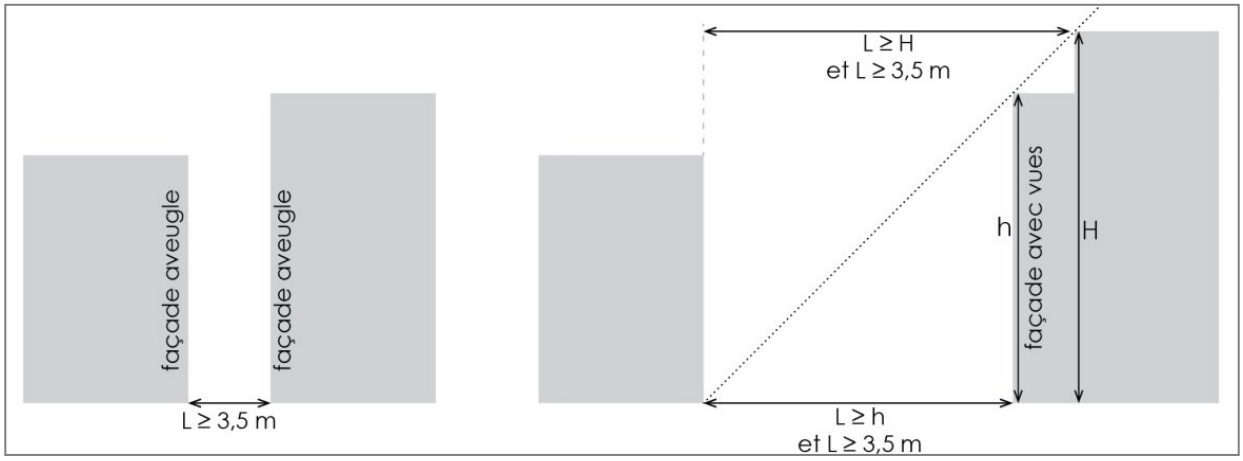
- *Les constructions comptant deux façades, à face à face, en forme de « U », équivalent à une seule et même construction ;*

- *En outre, ne sont pas réputés contigus et donc considérés comme distincts (et soumis au présent article) deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, auvent ou un passage même couvert.*

8.2 Dispositions générales

- La distance L entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale :

  - à 3,5m, entre façades aveugles,
  - à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5m, **dans les autres cas**.



8.3 Dispositions particulières

8.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une implantation différente de celle définie à l'article 8.2 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

8.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 8.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30% de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :

  - dans le respect des règles définies à l'article 8.2,
  - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 8.2.

8.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N 9 – Emprise au sol

9.1 Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent article

- *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.*

- *La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.*

9.2 Dans les seuls secteurs Ne et Nea

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

  - **10%** de la superficie du terrain, **en secteur Ne,**

  - **30%** de la superficie du terrain, **en secteur Nea.**

9.3 Dispositions particulières

Modification n° 5 - 9 juin 2020

9.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une emprise au sol plus importante que celle définie à l'article 9.2 est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique extérieure des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

9.3.2 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 9.2

- Les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 9.2 sont admis, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

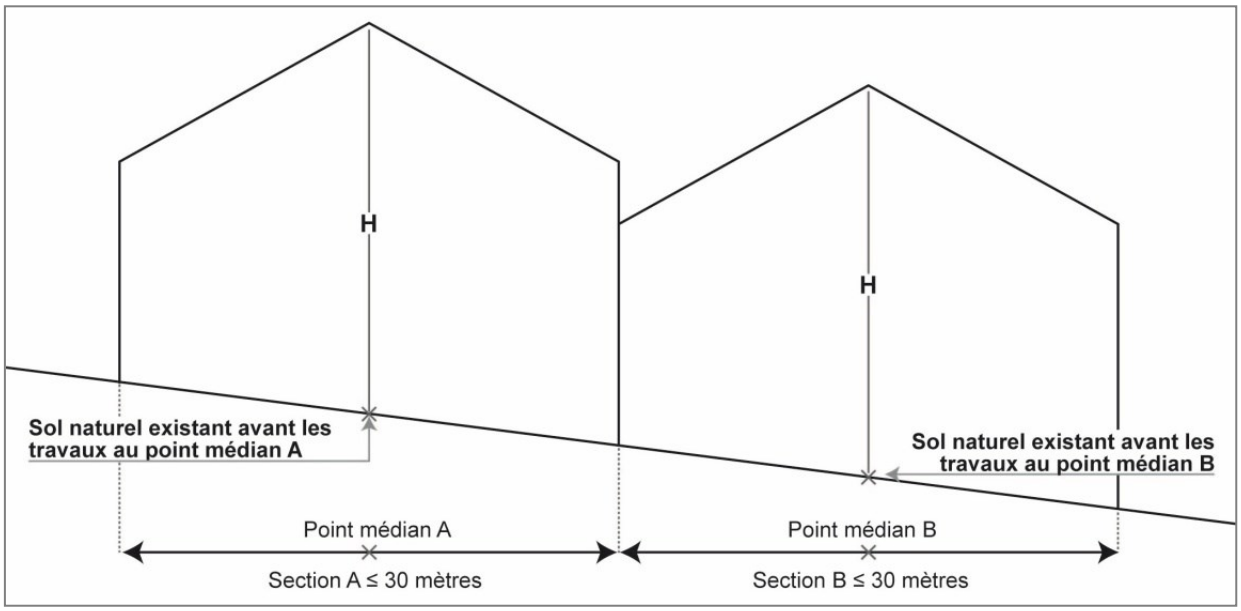
- *La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au :*

  - *Faîtage pour les toitures en pente,*
  - *Sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.*

- *Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.*

- *Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30m maximum chacune.*

La hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section de bâtiment.



10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone N et sur le secteur Ne

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **6m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

- Toutefois et conformément à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mesurée en tout point par rapport au terrain existant peut être porter à **8m** au faitage ou au sommet de l'acrotère.

10.2.2 Dans le seul secteur Nea

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

10.3 Dispositions particulières

10.3.1Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

10.3.2 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3 Cas des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N 11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiments/ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites/paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

  - L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

  - Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques issus de ressources locales et de filières durables.

11.2 Les façades

- Les abris légers pour la protection de la faune locale existante doivent être en bois.

11.3 Les clôtures

- La hauteur des clôtures, y compris portails et pilastres, ne doit pas excéder 2,10m et comprendre obligatoirement un dispositif ajouré.

  - Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et pour des impératifs liés à la sécurité, une hauteur plus importante peut être admise.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

- Les clôtures sur rue doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

11.4 Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

  - les antennes paraboliques, qui ne doivent pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3m de l'acrotère,
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Article N 12 – Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, est privilégié.

Article N 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Espaces Boisés Classés

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés au plan de zonage.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2 Principe d'équivalence des plantations

- Pour l'application des articles 13.3 et 13.4, est établi le principe d'équivalence suivant :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

13.3 Eléments de paysage au sein du site Natura2000 identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Au sein **du site N2000**, les espaces ouverts et buissonnants doivent être maintenues et des franges boisées et des lisières doivent être constituées, dans le respect des enjeux liés à la protection portée par le classement Natura 2000.

13.4 Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :

- des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
- ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.2.

- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

  - Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou des raisons de sécurité avérées, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalent.

- Au sein des **alignements d'arbres protégés**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

- Au sein des **alignements d'arbres à conforter**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.

  - Des plantations doivent être réalisées pour conforter l'alignement existant.
  - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

- Au sein des **alignements d'arbres à créer**, des plantations d'arbres, dans une logique d'alignement, doivent être effectuées.

13.5 Espaces libres et plantations

13.5.1 Dans le seul secteur Nea

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaire

a.1. Dispositions générales

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc., **40%** de la surface du terrain.

- Doit être traitée en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à 20% de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :

  - d'espaces verts de pleine terre,
  - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m^2 d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire),
  - et/ou de toitures végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire),
  - de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5m^2 de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m^2 d'espace complémentaire).

a.2. Dispositions particulières

- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

  - aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,
  - aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

b. Modalités de calcul

- Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Modification n° 5 - 9 juin 2020

Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

- Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :

  - n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,
  - est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.

- Les espaces de pleine terre situés dans les **espaces paysagers** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires) devant être réalisés sur le terrain.

- Les aires de stationnement extérieures et leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires).

13.5.2 Obligation de planter dans l'ensemble de la zone N

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

- Les marges de retrait doivent être paysagées et plantées sur au moins la moitié de leur superficie.

- La plantation d'essences, peu ou pas allergisantes, est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).

- Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison :

  - d'une unité de plantation par tranche échue de 4 places de stationnement, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1., **pour les aires de stationnement de moins de 10 places**.
    - Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement et ne doivent pas être limitées à son contour.

  - d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement, **pour les aires de stationnement de 10 places et plus.**
    - Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- **Sans objet**

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales

- **Sans objet**

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

Modification n° 5 - 9 juin 2020

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

- L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

TITRE IV - ANNEXES

Modification n° 5 - 9 juin 2020

Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent.

Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Accès

Point de desserte d'une propriété foncière à partir d'une voie publique carrossable.
L'accès assure le désenclavement des terrains. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant le terrain sur lequel est projetée une opération de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.
Il correspond donc, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

L'acrotère constitue le couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement au domaine public

L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite, actuelle ou projetée du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc etc.) ainsi que les voies privées ouvertes *à la circulation générale*, au droit des propriétés riveraines.
- et la limite interne d'un emplacement réservé

Annexes

Bâtiments secondaires et non contigus à la construction principale et non constitutifs de SDP (garage, local de stockage des déchets, etc.) et abris de jardin.

Attique

L'attique représente le ou les niveaux supérieurs d'une construction, en retrait de 2 m minimum du nu de la façade sur rue.
La surface de plancher de chaque niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du niveau le plus grand de la construction.
Dans le secteur UAr2, le ou les niveaux en attique doivent avoir une surface de plancher inférieure d'au moins 20 % à la surface de plancher du niveau R+3.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur servant au passage, à la vue ou à l'aération d'un bâtiment (une porte d'accès est considérée comme une baie).

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur la façade, fermée par un garde-corps ou balustrade et accessible depuis l'intérieur du bâtiment.
Est considéré comme « balcon des étages » le balcon qui n'est pas situé au rez-de-chaussée du bâtiment.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations.

- les catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Combles

Les combles désignent les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'une construction ; c'est-à-dire l'étage supérieur sur un sol niveau habitable correspondant à ce volume.

Constructions existantes

Les constructions existantes sont celles qui ont été autorisées et/ou réalisées antérieurement à l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

Emprise publique

Le terme emprise publique au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis…

Espace de pleine terre

A l'exception des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr2 et UAr2a, sont considérés comme des espaces de pleine terre, les espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Au sein des seuls secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr2 et UAr2a, sont considérés comme des espaces de pleine terre les surfaces composées de terre végétale sur au moins 1 mètre de profondeur.

Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

Espace paysagé

Espace désignant un espace libre de construction aménagé et entretenu (éléments ornementaux, sentiers non imperméabilisés…).

Espace planté

Espace vert planté (arbres, arbustes, légumes, fleurs…) et / ou engazonné.

Espace vert commun

Elément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, visible si possible des voies existantes ou à créer, et ayant pour effet de composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m^2 et si son épaisseur excède 2 mètres.

Extension

Création de surface de plancher additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension entraine une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

Façade

Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction.

Façade aveugle (ou mur aveugle)

Un mur aveugle est un mur non percé de baies. Il peut éventuellement comprendre des parties translucides, c'est-à-dire laissant passer la lumière, sans permettre de

distinguer nettement le contour des objets.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Dans une toiture à la Mansart ou « à l'italienne », le faitage est constitué par le sommet du terrasson.

Houppier

Partie de l'arbre située au-dessus du tronc, qui comprend la ramure (ensemble des branches) et le feuillage.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances ; notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.
Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Jours de souffrance

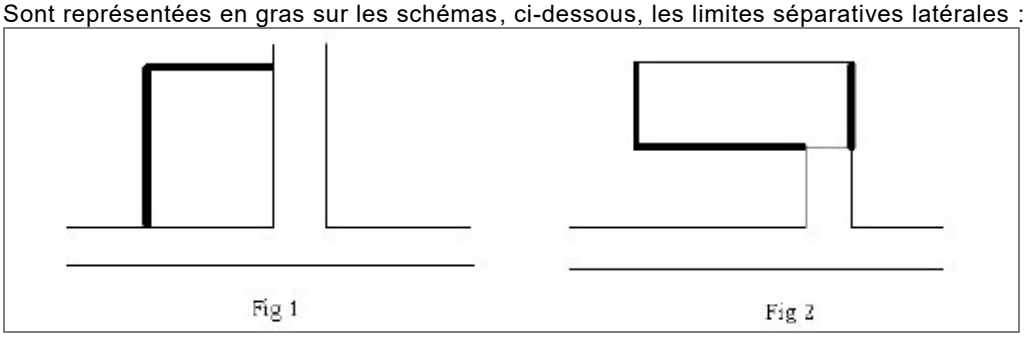
Baie éclairant une pièce avec fenêtre, garnie d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant (article 676 du code civil).
Ce type de fenêtre doit se situer à une hauteur supérieure à 2,60 m. par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe à rez-de-chaussée, ou à 1,90 m par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.
Les façades percées de jours de souffrance sont assimilées à des murs aveugles.

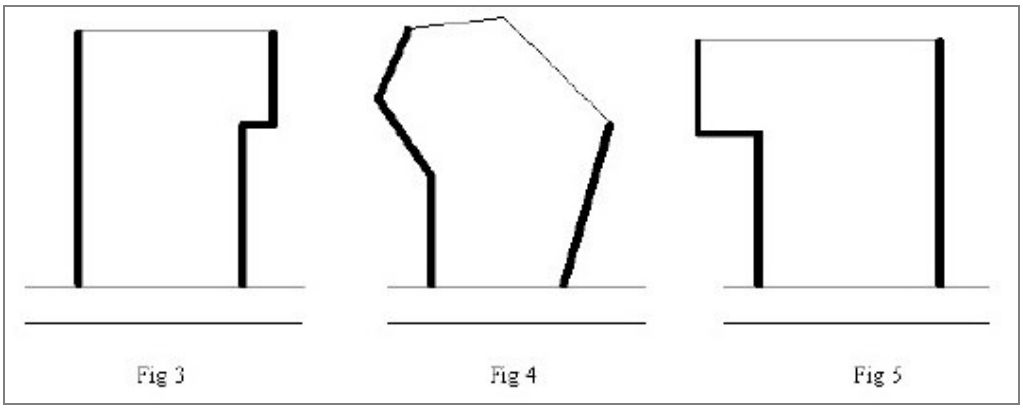
Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement.
Peuvent être distingués deux types de limites séparatives :

- les **limites séparatives latérales** qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec l'alignement, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes,
- les **limites séparatives de fond de terrain** qui séparent deux unités foncières mais qui ne présentent pas de point de contact avec l'alignement, et sont situées à l'opposé de celui-ci.

Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.
Un terrain d'angle est composé uniquement de limites séparatives latérales.
Sont représentées en gras sur les schémas, ci-dessous, les limites séparatives latérales :





Modénature

Traitement ornemental (proportions, forme et galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice ; en particulier les moulures, les corniches et les bandeaux.

Opération d'ensemble

Les opérations d'ensemble concernent des projets de constructions permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

Pergola

Construction d'une surface inférieure à 20 m² de surface de plancher et non affectée à l'habitation constituant une structure ouverte destinée à servir de support à la végétation.

Pignon

Mur extérieur réunissant les murs gouttereaux (mur portant une gouttière ou un chéneau) des façades.

Portique

Construction en saillie, devant la façade d'un bâtiment, permettant d'en donner l'accès et constituant une structure couverte.

Poteau

Elément de structure d'un ouvrage sur lequel se concentrent de façon ponctuelle les charges de la superstructure.

Puits de lumière

Ouvrage en toiture destiné à transporter et distribuer de la lumière naturelle dans des pièces sombres éloignées des ouvertures traditionnelles (fenêtre, fenêtre de toit, lucarne, etc.).

Rampe d'accès

Plan incliné permettant l'accès à la voirie depuis le garage ou l'accès au garage depuis la voirie.

Servitude d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriétés instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).
Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et/ou limitation du droit à construire), soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).
La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

Sol naturel existant avant les travaux

Niveau du terrain existant avant les travaux sans exhaussement.

Surélévation

Extension en étage d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. La surélévation consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs extérieurs et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher des constructions (SDP)

Conformément à l'article R112-2 du code de l'urbanisme : « *la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Terrain

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.
Le terrain (ou l'unité foncière) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Véranda

Extension dont au moins 70% des murs extérieurs, hors toiture, vitrée.

Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.